

Het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten

Verkennde case studie: Energieke Sint Petruskerk Eindhoven

Maarten Vieveen

De continuïteit van de instandhouding van een beschermd monument kan worden versterkt door de gebruikswaarde van dit vastgoed te verbeteren. Hiertoe kan de eigenaar/gebruiker een herontwikkelingsproces starten ten behoeve van comfortverbetering, energiebesparing en/of herbestemming. Voor het veranderen van beschermde monumenten is een omgevingsvergunning vereist waarbij de eigenaar/gebruiker en de gemeente consensus dienen te bereiken over een maatwerk oplossing. Indien dit gebeurt is sprake van een duurzaam beschermd monument.

Dit artikel gaat in op het proces voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten. Gaat het om het vinden van maatwerk oplossingen? En is de grote van flexibiliteit van de huidige benadering wel zo voordelig? Als reactie op deze vragen wordt ingegaan op een (generieke) benadering om de eigenaar/gebruiker gedurende het herontwikkelingsproces te faciliteren. Op basis van een theoretisch kader en verkennde case studie wordt deze benadering voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten bediscussieerd.

Dit artikel bevat onderdelen welke worden gebruikt voor een wetenschappelijke paper. De auteur houdt zich aanbevolen voor feedback van lezers aangaande het onderzoek over het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten in het algemeen en dit artikel in het bijzonder.

De bescherming van monumenten in Nederland

Tegen het einde van de negentiende eeuw tot na de Tweede Wereldoorlog neemt in Nederland de behoefte toe om monumenten¹ te behouden voor toekomstige generaties. Door de uitbreiding van steden gaan monumenten en ruimtelijke structuren in het (on)bouwde landschap verloren. Ter voorkoming van 'kaalslag' wordt daarom in 1961 de Monumentenwet aangenomen (TK 2009). In 1988 krijgen naast de rijksoverheid ook provincies en gemeenten de mogelijkheid monumenten te beschermen. Monumenten volgens de monumentenwet (artikel 1.1.1. Monumentenwet) zijn "vervaardigde zaken welke

¹ Ashworth e.a. (2007: 1) beschrijven erfgoed (immaterieel en materieel, zoals gebouwen) als sporen uit het verleden waar een hedendaagse betekenis of waarde aan wordt gegeven, bijvoorbeeld een economische, culturele of politieke. Harrison (2013) maakt daarbij onderscheid in *official heritage* (protected by law) and *unofficial heritage* (not protected by law).

van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde² (VROM 1988).

In Nederland staan ten minste 103.703 gebouwde monumenten die zijn ingeschreven in een monumentenregister van de rijksoverheid, een provincie of een gemeente³. Deze beschermde monumenten omvatten ongeveer 1,2% van de totale gebouwvoorraad in Nederland (CBS 2014). De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van monumenten (onderhoud, restauratie) ligt bij de eigenaar van het monument en is vastgelegd in artikel 11.1 van de Monumentenwet (VROM 1988): “het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen.” Het aanbrengen van veranderingen (herontwikkelen) aan beschermde monumenten is gereguleerd via een omgevingsvergunning (Monumentenwet, artikel 11.2).

Sinds 2009 is de bevoegdheid voor het afwegen van diverse belangen, als gevolg van modernisering (decentralisatie) van het monumentenbeleid, een taak van het college van Burgemeester & Wethouders (VNG ea 2009). Gesteld kan worden dat lokale overheden daarmee meer ruimte krijgen om, naast het maatschappelijk belang (Monumentenwet, artikel 11.1) en de belangen van de ‘individuele’ eigenaar (Monumentenwet, artikel 2.1), andere lokale en/of regionale belangen mee te nemen in het besluitvormingsproces⁴.

In dit artikel wordt van herontwikkeling gesproken wanneer een eigenaar/gebruiker de gebruikswaarde⁵ tracht te verbeteren ten behoeve van de instandhouding van cultuurhistorische waarden. Herontwikkeling, vanuit Competitive Strategic Management theorie (Singer e.a. 2007), heeft betrekking op het verhogen van inkomsten en/of het verlagen van uitgaven. Dit kan zijn in de vorm van herbesteding, nevengebruik, energiebesparing, comfortverbetering, etc.

Duurzame monumenten: herontwikkeling is een middel

² De Memorie van toelichting op het Besluit Ruimtelijke Ordening (RCE 2014b) definieert cultuurhistorische waarden als waarden gerelateerd aan de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren. Baselmans (in Platform31 2013: 18) voegt hieraan toe dat de cultuurhistorische waarden worden gevormd in wetenschappelijk debat (ethisch neutraal) en dat deze waarden worden bepaald op basis van de relatie met historische gebeurtenissen, gaafheid, conservering, zeldzaamheid, samenhang en context, betekenis voor de kennis van het verleden en representativiteit.

³ 61.724 rijksmonumenten (actuele cijfers rijksmonumenten, RCE 2014a), 521 provinciale monumenten en 41.447 gemeentelijke monumenten (cijfers inventarisatie van Erfgoed Nederland, juni 2013). Deze cijfers omvatten niet de beschermde gebieden zoals stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische locaties.

⁴ De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) adviseert gemeenten voor rijksmonumenten en kan de besluitvorming forceren wanneer sprake lijkt te zijn van ongewenste ingrijpende wijzigingen met dezelfde gevolgen als sloop, reconstructie en herbesteding (VNG ea 2009).

⁵ Baselmans (in Platform31, 2013: 17) heeft gebruikswaarde betrekking op nut voor het alledaagse leven [het gebouw faciliteert het gebruik] of het dienstbaar zijn aan vanzelfsprekend gebruik in niet-alledaagse context [zoals wonen in een kerk of werken in een watertoren].

Duurzame Monumenten of Duurzame Monumentenzorg refereert in de Nederlandse erfgoedcontext aan de samenhang tussen gebruikswaarde (performance) en instandhouding van cultuurhistorische waarden. Zo definieert Nelissen ea (1999: 63) duurzaam behoud als volgt: *“duurzaam behoud vereist doorgaans duurzame herbestemming. Instandhouding van monumentale panden en complexen is op termijn alleen gewaarborgd door er een economische functie aan te geven. Een functie die zich op termijn zelf kan bedruipen [...]. Zonder duurzame herbestemming zijn veel monumentale panden en complexen vroeg of laat gedoemd te verdwijnen, wettelijk beschermd of niet!”* Onder andere Nusselder e.a. (2008) en Van der Ven e.a. (2011) beschrijven duurzame monumentenzorg, vanuit de milieu-aspect van duurzaamheid, als volgt (Van der Ven 2011; 9, vrij vertaald): *duurzame en energiezuinige monumenten gaat niet alleen om het verbeteren van de duurzaamheid in termen van milieu, maar behouden tegelijkertijd zo veel mogelijk monumentale waarden.* In dit artikel wordt gesproken van duurzame monumenten wanneer:

‘relevante stakeholders consensus bereiken over het maatschappelijke belang voor de instandhouding van cultuurhistorische waarden en het ‘individuele’ belang van de eigenaar/gebruiker ten aanzien van het verbeteren van de gebruikswaarde (performance) van dit monument.’

Gaat het om maatwerk oplossingen?

Het vinden van consensus (een gedragen oplossing) voor duurzame beschermde monumenten vraagt aandacht voor vele aspecten. Monumenten zijn er veel soorten en maten (voorbeelden in willekeurige volgorde):

- woningen (landhuizen), kerken, boerderijen, industrieel erfgoed, etc.;
- groot- en klein, al dan niet met bijzondere bouwvormen (molen, torens);
- met zijn eigen stijkenmerken: lokale/regionale bouwstijl, architectuur al dan niet uit kenmerkende bouwperiode;
- met een historische betekenis voor de samenleving of een plek.

Naast deze monumentwaarden vormen gebruikswaarden een belangrijke waarde voor de mogelijkheden van de instandhouding ervan:

- comfort: thermisch en praktisch (faciliteiten);
- exploitatiemogelijkheden zoals inkomsten, vaste lasten (energie- en onderhoud)
- bereikbaarheid van de locatie;
- beschikbaar omliggend terrein.

Daarmee lijkt het onomkoopbaar om JA! Te antwoorden op de vraag of duurzame beschermde monumentenzorg gaat om het vinden van maatwerk oplossingen. Elke situatie is uniek en om

voor de specifieke kenmerken van het gebouw en gebruik een gepaste oplossing te vinden is maatwerk vereist.

Maatwerk oplossingen worden ontwikkeld (c.q. ontworpen) voor een specifieke situatie. Het is dus een legitieme benadering om de instandhouding van cultuurhistorische waarden te kunnen waarborgen. Het (ontwerp)technische vraagstuk lijkt ook niet een probleem te vormen, alhoewel dit vraagstuk wel degelijk (zeer) complex kan zijn. Uit interviews met monumenteigenaren (NoorderRuimte 2014a⁶) bleek dat het herontwikkelingsproces beter ingericht kan worden. Wat zijn mogelijkheden voor herontwikkeling? welke belangen spelen een rol? En hoe vindt de afweging van de belangen plaats? Interviews met beleidsmedewerkers Monumentenzorg van diverse overheden (Vieveen 2012) onderschreven en onderbouwden dit (vrij vertaald): *monumenten vragen om maatwerk oplossingen die wordt 'gevormd' door het karakter van het gebouw, het toekomstig gebruik en andere belangen in de omgeving. Door de relevante stakeholders wordt gezocht naar consensus voor een maatwerk oplossing. Door randvoorwaarden of mogelijkheden beleidsmatig globaal te beschrijven ontstaat flexibiliteit om gedurende het herontwikkelingsproces te komen tot consensus, een gedragen maatwerk oplossing voor een duurzaam monument.*

Flexibiliteit: goed voor consensus, ook voor behoud op lange termijn?

Alhoewel deze benadering vanzelfsprekend lijkt te zijn voor de erfgoedprofessional (adviseurs en beleidsmedewerkers monumentenzorg), wordt dit niet altijd herkend door de eigenaar/gebruiker van een monumenten (NoorderRuimte 2014a, vrij vertaald): *De gemeente wil geen uitspraak doen over wat ik concreet wel en niet met mijn monument mag doen? en Hoe en door wie worden argumenten gewogen die invloed hebben op mijn visie om dit monument te kunnen behouden voor toekomstige generaties?* Dulski & Postel (NoorderRuimte 2014b) beschrijven in hun artikel een mogelijke verklaring voor verschillen in monumentenbeleid van gemeenten. Zo kan een verandering in de gemeente Delft acceptabel zijn en in de gemeente Hilversum onacceptabel en visa versa. Een deel van deze verschillen lijkt voort te komen uit het monumentenbestand (zeldzaamheid, representativiteit), de cultuur (beleidslijn) en filosofie (gehanteerde restauratieprincipes). Aansluitend hierop bleek uit interviews met beleidsmedewerkers van overheidsinstanties (Vieveen 2012) dat, alhoewel de formele belangenafweging door Burgemeester en Wethouders geschied, het bereiken van consensus veelal informeel aan de keukentafel of tijdens een ronde in het gebouw in hoofdlijnen wordt besproken.

De huidige benadering voorziet niet alleen in flexibiliteit voor het vinden van een concrete maatwerk oplossing, maar zorgt tevens voor grote flexibiliteit in de te overwegen belangen in

⁶ Interviews tussen 2012-2014 (deels opgenomen in de publicatie NoorderRuimte 2014) met particuliere woningeigenaren, commerciële eigenaren en non-profitorganisaties. Deze interviews hadden met name betrekking tot het verbeteren van het thermisch comfort en energiebesparing in monumenten (al dan niet beschermd).

het besluitvormingsproces. Worden alle relevante argumenten meegenomen ten behoeve van het behoud van cultuurhistorische waarde op de (relatief) lange termijn? Een voorbeeld is de actualiteit van thema's als energie en comfort bij kerkgebouwen. Een duurzame monument vraagt meer dan een integraal (technisch) plan gericht op energielasten, thermisch comfort en schade aan gebouw en interieur. Op welke wijze beïnvloeden secularisatie en demografische ontwikkelingen bijvoorbeeld het gebruik op de relatief lange termijn?

Met het onderzoek naar herontwikkeling van duurzame beschermde monumenten bij het kenniscentrum NoorderRuimte wordt verondersteld dat alhoewel concrete oplossingen voor duurzame beschermde monumenten maatwerk behoeven, de benadering van dit herontwikkelingsproces wel degelijk generiek benaderd kan worden. De invloedsfactoren zijn hetzelfde, echter zullen deze afhankelijk van de situatie een verschillende invulling of prioriteit krijgen. Welke invloedsfactoren spelen een rol bij herontwikkeling? En hoe worden deze invloedsfactoren beoordeeld in het besluitvormingsproces? Dit artikel beschrijft A) het voorlopig theoretisch kader van een benadering voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten, en B) een verkennende case studie over het reduceren van energielasten van de Sint Petruskerk in Eindhoven. Deze benadering is in de eerste plaats ontwikkeld om de eigenaar/gebruiker van beschermde monumenten te faciliteren bij herontwikkeling.

Theoretisch kader

Binnen de vastgoedkunde wordt aandacht besteed aan onder andere het optimaliseren van de gebruikerswaarde van gebouwen en op welke manier hoge rendementen behaald kunnen worden. Dit perspectief is van toegevoegde waarde voor de erfgoedsector waar, met name in het verleden, een primair accent lag op de meerwaarde cultuurhistorische waarden. De gedachte achter een benadering voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten is geïnspireerd op *Strategy* zoals gedefinieerd door Lynn (2009, IX): *“we define strategy as a coherent, structured, and integrative pattern of decisions formulated as a means of investing in markets and assets to achieve above-average financial returns.”* Vertaald naar het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten zou de benadering als volgt kunnen worden gedefinieerd:

‘een benadering voor duurzame beschermde monumenten is een holistische methode ter onderbouwing van een maatwerk oplossing voor het verbeteren van de gebruikswaarde van een beschermd monument waarbij de instandhouding van cultuurhistorische waarden wordt gewaarborgd.’

Lynn (2009, IX-X) beschrijft een drietal stappen om tot *Strategy* te bepalen:

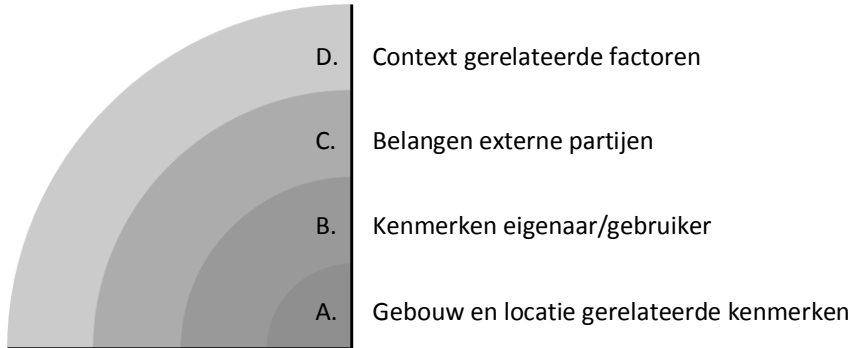
1. *“[...] understand and establish clear goals and objectives [...] the mission or mission statement [...] We formulate goals and objectives that are critical, measurable, fulfill our minimum profit targets, and are achievable.”*

2. *“... **understand the market** (both macroeconomic environment and real estate markets). This is known as the situation audit [...]. This step [...] involves both the external and internal environments.*
 - a. *The external environment encompasses two dimensions: the macroeconomic environment and the markets.*
 - i. *The macroeconomic environment includes political, economic, social, and technological factors. This is also referred to as a “top-down” approach. [...]*
 - ii. *The real estate market analysis is fundamental and includes factors such as supply, demand, vacancy, rent levels and growth/decline, comparable properties, and forecasts of many of these factors at national, regional, and metropolitan statistical area (MSA) levels. This may involve analysis of individual deals and comparable properties. This is often referred to as a “bottom-up” approach.*
 - b. *The internal audit [...] may involve factors such as the company culture, core competencies, organizational structure, access to capital, experience, reputation, operational efficiency, market share relationships, and geographic resource location. [...]*
3. *“[...] **strategy formulation**. Once a clear picture of the market is in hand, specific strategies, alternatives, and scenarios can be developed. While different firms have different alternatives depending on their particular situation, there are generic strategies in commercial real estate investing which are typically employed when defining strategic alternatives. These generic strategies are core, value-add, and opportunistic investing. [...]*”

Deze stappen zijn voor de benadering voor het herontwikkelen van beschermd duurzame monumenten als volgt vertaald:

1. **Beschrijving van het doel van herontwikkeling**
 - a. beschrijven van de urgentie voor herontwikkeling (probleemdefinitie) van de eigenaar/gebruiker van het beschermd monument;
 - b. beschrijven van een (meetbare) ambitie voor herontwikkeling door de eigenaar/gebruiker van het beschermd monument.
2. **Beschrijven van prioriteiten (wensen en randvoorwaarden) op basis van een inventarisatie van invloedsfactoren op vier niveaus (zie figuur 1)**
 - a. *Gebouw en locatie gerelateerde kenmerken (huidige situatie):* gebruik (activiteiten), ruimtelijke eigenschappen (omvang, aantal ruimten), cultuurhistorische waarden, vaste lasten (onderhoud, energie, etc.), binnenklimaat, parkeergelegenheid, etc.
 - b. *Kenmerken eigenaar/gebruiker (initiatiefnemer van herontwikkeling):* organisatie structuur, interne cultuur, intern beleid, netwerk, toegang tot kapitaal, etc.

- c. *Belangen externe partijen*: overheidsinstellingen, omwonenden, bedrijven, overige organisaties (pressiegroep, belangenbehartigers), etc.
- d. *Context gerelateerde factoren*: ontwikkelingen op macroniveau, bijvoorbeeld technisch, economisch, demografisch, institutioneel/regelgeving, cultureel, sociaal, omgeving, ethiek⁷.



Figuur 1: invloedsfactoren bij herontwikkeling in vier niveaus.

- 3. Ontwikkelen van een maatwerk oplossing door het selecteren van (een combinatie van) specifieke strategieën, bijvoorbeeld:**
- a. Technisch georiënteerde strategieën: verhogen isolatiewaarde, toevoegen regeltechniek, verbeteren parkeergelegenheid;
 - b. Strategieën gericht op de eigen organisatie: beleid ten aanzien van beheer en onderhoud, coöporatie met derden (in tegenstelling tot concurrentie);
 - c. Ontwerpstrategieën: reversibele maatregelen, contrast in ontwerp ten aanzien van bestaand gebouw;
 - d. Communicatiestrategieën: betrekken stakeholders, inzetten media;
 - e. Vastgoedstrategieën: verhuurconcept, gefaseerd herontwikkelen, samenwerking derden (ketensamenwerking);
 - f. Financiële strategieën: nevengebruik, subsidie, inzet van vrijwilligers, crowd funding.

⁷ Deze ontwikkelingen zijn onder diverse acroniemen in de literatuur uitgewerkt: TEDIC, STEEPLD, DESTEP, STEER, etc.

Verkennde case studie: Energieke Sint Petruskerk Eindhoven

Onder de titel *Energy efficient historic buildings* (NoorderRuimte 2014a) is het hiervoor beschreven theoretisch kader toegepast bij het onderzoek *Energieke Sint Petruskerk Eindhoven*. Dit artikel beschrijft de onderzoeksresultaten⁸ aan de hand van dit theoretisch kader met als doel het bediscussiëren van de benadering voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten. Het dient opgemerkt te worden dat dit een eerste verkennende case studie is en dat conclusies ten aanzien van energiebesparing betrekking hebben op deze situatie en niet per definitie een generiek karakter hebben ten aanzien van herontwikkeling in het algemeen of energiebesparing in monumentale kerken in het bijzonder.

1. Beschrijving van het doel van herontwikkeling

Sinds de bouw van de Sint Petruskerk te Eindhoven (zie figuur 2) tussen 1874 en 1876 wordt de kerk gebruikt door de katholieke parochie Sint Petrus' Stoel. In 1976 is het aangewezen als beschermd monument in het nationale monumentenregister (nummer 14.653). Tegenwoordig wordt het nog steeds religieus gebruikt door de katholieke parochie.



Figuur 2. Huidige situatie Sint Petruskerk Eindhoven.

Volgens de parochie is het herontwikkelen van het kerkgebouw noodzakelijk, de parochie wordt geconfronteerd met krimp waardoor de continuïteit van het religieus gebruik onder druk komt te staan: namelijk krimp van het aantal beschikbare voorgangers, krimp in het aantal gelovigen en krimp in het budget. Daarom worden vaste lasten kritisch bekeken, waarbij door het parochiebestuur werd geconcludeerd dat de drie grootste kostenposten gerelateerd zijn aan personeelskosten, onderhoud van de gebouwen (kerken en parochiehuizen) en energielasten.

Ten behoeve van de continuïteit van het religieus gebruik van de kerk door de katholieke parochie wordt gesteld dat een reductie van de energielasten noodzakelijk is. Daarbij is een

⁸ De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op het onderzoeksrapport *Energieke Sint Petruskerk Eindhoven* (NoorderRuimte 2014c) en de voorlopige onderzoeksresultaten zoals deze zijn gepubliceerd in Veuger e.a. (2014: 17-29).

ambitie bepaald: een energiereductie met 50% waarbij het thermisch comfort voor parochianen en cultuurhistorische waarde worden behouden en de kosten gerelateerd aan de investering en het beheer zo laag mogelijk blijven. Tevens is aangegeven van indien een grotere energiereductie behaald kan worden het thermisch comfort eventueel mag afnemen, echter zullen cultuurhistorische waarden behouden moeten worden en de kosten gerelateerd aan de investering en het beheer zo laag mogelijk blijven.

2. Beschrijven van prioriteiten op basis van een inventarisatie van invloedsfactoren op vier niveaus

- De inventarisatie van invloedsfactoren is uitgevoerd met behulp van:
- Voorgaande studies door adviesbureaus, waarin advies is gegeven over sfeerverlichting (Philips 2013) en de relatie is onderzocht tussen bouwkundige en interieurschade enerzijds en het verwarmingssysteem anderzijds is gelegd (PhysiBuild 2012);
- Data over het gebruik (activiteiten) en energieverbruik (meterstanden);
- Gebouweigenschappen (archief, tekeningen, modelleren en simuleren energiesysteem);
- Mening en beleving van derden in de vorm van een enquête, interviews of een ronde door de kerk.

De resultaten van de inventarisatie van invloedsfactoren is weergegeven in tabel 1.
Invloedsfactoren herontwikkeling Sint Petruskerk Eindhoven.

Invloedsfactoren	Omschrijving	Eis of wens?	Omschrijving eis of wens
<i>Gebouw en locatie gerelateerde kenmerken</i>			
<i>Gebouw & interieur</i>	Schade aan cultuurhistorisch waardevolle elementen door het afgiftesysteem van de verwarming	Eis	Kwaliteitsniveaus ten aanzien van het binnenklimaat en afgiftesysteem van de verwarming
<i>Installaties (verlichting en verwarming)</i>	Zijn verouderd (laag rendement ten opzichte van nieuwe systemen)	Wens	Verhogen rendement door verbeteren of vervangen huidige installaties
<i>Thermisch comfort</i>	Beleving (binnenklimaat) door parochianen verschillend	Eis	Behouden van het bestaande binnenklimaat
		Wens	Verbeteren van het bestaande binnenklimaat
<i>Inkomsten</i>	Afname door secularisatie en vergrijzing	Eis	Vergroten baten en/of verlagen lasten
<i>Locatie</i>	Goed bereikbaar (binnenring, bushalte en parkeergelegenheid)	n.v.t.	Potentie voor uitbreiden activiteiten

Kenmerken eigenaar/gebruiker			
<i>Financiële middelen</i>	Zijn ten aanzien van het doen van investeringen beperkt	Eis	Laag houden investering (bijvoorbeeld door eigen bijdrage adviseur en uitvoerende partijen)
<i>Netwerk</i>	Parochianen uit alle geledingen van de samenleving hebben hart voor de kerk	Wens	Voorkeur voor de inzet van vrijwilligers (parochianen) bij de voorbereiding & uitvoering van werkzaamheden (faciliteren) en het beheer van de kerk
<i>Beleid bisdom 's Hertogenbosch</i>	Ten aanzien van activiteiten in de kerk (pastoraal)	Eis	Continueren huidige gebruik
	Ten aanzien van de exploitatie van de kerk (bedrijfskundig)	Eis	Gezonde exploitatie
<i>Inhoudelijke ondersteuning bisdom 's Hertogenbosch</i>	Expertise beschikbaar (tegen betaling) met betrekking tot bouw en exploitatie	n.v.t.	Potentie voor professionele ondersteuning bij herontwikkeling
Belangen externe partijen			
<i>Cultuurhistorische waarden: parochianen</i>	Ten aanzien van historische elementen	Wens	Voorkeur voor behoud: symbolen voor het belijden van het geloof
<i>Cultuurhistorische waarden: omwonenden (indicatie!)</i>	Ten aanzien van beeldwaarde (exterieur)	Wens	Voorkeur voor behoud: prominent in straatbeeld of emotionele band (familie of ging zelf naar de kerk)
Context gerelateerde factoren			
<i>Energie en omgeving</i>	Opwekken en uitwisselen van energie/restwarmte	n.v.t.	Potentie (woningen, riool ⁹). De gemeente Eindhoven heeft een hoge ambitie aangaande duurzaamheid
<i>Secularisatie</i>	Terugloop van het aantal kerkbezoekers	Eis	Evangelisatie opgave (gestart) en plan voor fusie kerkparochies (recent uitgevoerd)
<i>Vergrijzing van kerkbezoekers</i>	Relatieve toename van het aantal kerkbezoekers in een oudere leeftijdscategorie		
<i>Cultuurhistorische waarden: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en gemeente Eindhoven</i>	Behoud monumentaal karakter (historische elementen)	Eis	Geen afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden
	Ontwerpprincipes	Wens	Reversibele maatregelen, in lijn ontwerpprincipes van Van Tulder, hedendaagse toevoeging

Tabel 1. Invloedsfactoren herontwikkeling Sint Petruskerk Eindhoven.

⁹ Rothermie is een energiesysteem waarbij warmte uit het riool via een warmtewisselaar en warmtepomp bruikbaar wordt gemaakt voor het verwarmingssysteem van een of meerde gebouwen.

3. Ontwikkelen van een maatwerk oplossing door het selecteren van (een combinatie van) specifieke strategieën

In het onderzoeksrapport *Energieke Sint Petruskerk Eindhoven* (NoorderRuimte 2014b) zijn op basis van een analyse, resultaten van eerder onderzoek en discussies tijdens vergaderingen met leden van het bestuur van de parochie Sint Petrus' Stoel (eigenaar/gebruiker) en ondersteunende experts (stichting KIEN, hoofddocent Bouwfysica van de Technische Universiteit Eindhoven) een aantal strategieën beschreven welke relevant kunnen zijn bij de herontwikkeling van de Sint Petruskerk Eindhoven.

Technisch georiënteerde strategieën

Vanuit de analyse van schade aan het gebouw & interieur, het binnenklimaat en het gebruik zijn een aantal fysieke veranderingen voorgesteld met een verschillende impact op het behoud van cultuurhistorisch waarden:

- Optimaliseren huidige systemen – vernieuwen van de CV installatie, isoleren van luchtkanalen (verlagen energielasten) en toevoegen regeltechniek (voorkomen verdere schade & efficiënt energiebeheer), deurdrangers en tochtstrips plaatsen (verhogen comfort).
- Nieuw energiesystemen (verlagen energielasten, evt. verhogen comfort) – nieuwe verlichting, verhogen van de isolatiewaarde van het gebouw (glasisolatie: museale opstelling), ander type verwarmingssysteem (stoelverwarming, vloerverwarming; BaOpt systeem) en het plaatsen van zonnepanelen/zonnecollectoren.
- Energie in de omgeving (verlagen energielasten) – warmtewisselaar met warmtepomp in samenhang met asfalt, riool en/of woningen in de nabije omgeving en het plaatsen van zonnepanelen/zonnecollectoren op gebouwen van derden.

Strategieën gericht op de eigen organisatie

Reductie van energie begint bij het reduceren van de vraag. Uit een analyse van het gebruik en beheer van de kerk bleek dat het verwarmingssysteem (groot aandeel in het energieverbruik) efficiënt wordt beheerd. Verbeteringen zijn mogelijk:

- Stookbeleid – de parochie stookt bij alle gelegenheden ten behoeve van het comfort van kerkbezoekers. Dit kost de kerk gemiddeld €0,55 per kerkbezoeker per uur¹⁰. Een reductie van energielasten kan behaald worden door een lagere stooktemperatuur in te stellen (energiereductie & voorkomen schade = eveneens verlagen onderhoudslasten) of alleen te stoken wanneer het bijvoorbeeld: buiten meer dan [n]°C is, er meer dan [n] kerkbezoekers worden verwacht en/of er sprake is van een belangrijke activiteit.
- MeerJaren FinancieringsPlan (MJFP) – doorgaans is sprake van een MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) en een exploitatieberekening. In het MJFP wil de parochie kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen (scope 15 jaar) die breder is

¹⁰ De energielasten zijn teruggerekend naar het aantal uur dat de kerk effectief wordt gebruikt (dus gedurende activiteiten).

georiënteerd dan restauratie (zoals afschrijving van energiesystemen, vernieuwen van voorzieningen ten behoeve van het continueren het gebruik).

Vastgoedstrategieën

Ten aanzien van het herontwikkelingsproces en het beheer van de kerk in de toekomst is ingezet op multidisciplinair werken:

- Kennis en middelen eigen netwerk – de parochianen zijn een breed netwerk in de samenleving, er zou een beroep gedaan kunnen worden op kennis en middelen ten behoeve van herontwikkeling.
- Uitdagen markt – de markt kent haar producten goed (organisatie, wet- en regelgeving, techniek, ontwerp). Om voor de parochie op de lange termijn het beste resultaat te behalen wordt de markt uitgedaagd een integraal oplossing aan te dragen (door middel van ketensamenwerking). Niet een lage prijs bij een technische beschrijving (bestek), maar de beoogde eindkwaliteit is leidend in de beoordeling.

Financiële strategieën

Gedurende het onderzoek naar het gebouw, gebruik, energieverbruik en interviews met stakeholders werden suggesties gedaan om de energielasten op een alternatieve manier te reduceren. Daarmee wordt een fysieke ingreep aan het gebouw voorkomen:

- Samen energie inkopen – de parochie neemt voor haar gebouwen energie af. Door met andere partijen energie in te kopen kan mogelijk korting worden verkregen op de energielasten. Op landelijk niveau bestaat reeds een collectief voor eigenaren van kerken en kloosters dat energie inkoop tegen korting.
- EnergyServiceCompany (ESCO) – een lokaal energiebedrijf kan energie opwekken voor de kerk, of energie afnemen van de kerk. Eveneens bestaan (lokaal/regionaal) mogelijkheden om de winst van een ESCo beschikbaar te stellen aan een maatschappelijk doel (park, buurthuis, onderhoud monument).
- Crowd funding – alternatief voor een reductie van energielasten is het verhogen van inkomsten. Nevengebruik en multifunctioneel gebruik zijn vanwege pastorale redenen ongewenst. Daarom zet de parochie Sint Petrus' Stoel in op crowd funding via *De Vrienden Van Petrus*. Leden steunen de parochie vanaf €100,- per jaar en krijgen als dank een aantal keer per jaar lezing of concert. Niet-leden kunnen deze activiteiten tegen betaling ook bijwonen.

Discussie

In dit artikel is een benadering beschreven voor het herontwikkelen van beschermde duurzame monumenten in drie stappen: het definiëren van een (meetbare) ambitie, inventariseren van invloedsfactoren en het selecteren van specifieke strategieën. Deze benadering is toegepast bij de verkennende case studie *Energieke Sint Petruskerk Eindhoven*. Hieronder wordt gereflecteerd op de waarde van de benadering voor het herontwikkelen van

duurzame beschermde monumenten in de praktijk en wordt vervolgens de methode (de drie stappen) behandeld.

Opgemerkt wordt dat de reflectie op de benadering (generiek voor herontwikkeling) wordt gedaan vanuit één verkennende case studie (unieke situatie) en dat uit vervolgonderzoek andere conclusies en aandachtspunten naar voren kunnen komen.

Benadering

De benadering voor het herontwikkelen van duurzame beschermde monumenten heeft als doel de eigenaar/gebruiker te faciliteren bij het vinden van een maatwerk oplossing. Inhoudelijk omvat de benadering als methode een drietal stappen die: de urgentie beschrijft, richting geeft door het beschrijven van een ambitie, invloedsfactoren op hoofdlijnen verkent in brede zin, en daarbij passende specifiek strategieën geselecteerd.

Waarde voor de praktijk

De parochie Sint Petrus' Stoel heeft aangegeven dat de methode nuttig kan zijn bij het beschrijven van een kader voor herontwikkeling. Dit kan richting geven aan de markt, en argumenten onderbouwen in discussies gedurende de vergunningprocedure. Door diverse invloedsfactoren op hoofdlijnen te verkennen werd mede inzicht verkregen in aspecten welke in de eerste plaats niet binnen de scope van de opgave vielen, zoals nevengebruik, ketensamenwerking en ESCO's. Een deel van de beschreven specifieke strategieën (aangaande schade en het verwarmingssysteem; crowd funding) waren al bekend of ingezet bij de start van de verkennende case studie. Tevens werd opgemerkt dat de benadering geschikt is voor een vroege fase van planontwikkeling waardoor een uitgebreide technische haalbaarheid (in termen van energie, bouwkunde en exploitatie) op een later moment moeten worden uitgevoerd. Op dit moment bereiden de parochie en stichting KIEN een traject voor waarbij de markt wordt uitgedaagd om via ketensamenwerking maatwerk oplossingen aan te bieden.

Stap 1: urgentie en ambitie

Door de aanleiding voor herontwikkeling (reductie energielasten) nader te onderzoeken werd inzicht verkregen in de urgentie voor herontwikkeling. Energielasten worden kritischer beschouwd door een afname van inkomsten (als gevolg van secularisatie en vergrijzing). Daarmee ontstond een bredere scope op te verkennen invloedsfactoren en daaraan gerelateerde specifieke strategieën. Door stap 1 is een eigenaar/gebruiker genoodzaakt na te denken over de prioritering van invloedsfactoren bij herontwikkeling. Later geeft deze prioritering richting aan de te onderzoeken invloedsfactoren en te selecteren specifieke strategieën.

Methodisch: de parochie Sint Petrus' Stoel heeft, ondersteunend door Stichting KIEN, de ambitie geformuleerd. Bij het definiëren van de ambitie is nader ingegaan op de urgentie voor

herontwikkeling. In vervolgonderzoek zou nader ingegaan kunnen worden op welke aspecten relevant zijn bij het beschrijven van de urgentie voor herontwikkeling.

Stap 2: invloedsfactoren

Om inzicht te krijgen in de grote diversiteit aan invloedsfactoren zijn verschillende technieken gebruikt (bureauonderzoek, modelleren & simuleren, enquêteren, interviewen, en een ronde door het gebouw). Door de grote diversiteit van invloedsfactoren is het mogelijk monodisciplinaire oplossingen te nuanceren, dit kan oplossingen uitsluiten (isoleren kerk, nevengebruik) en alternatieve oplossingen inzichtelijk maken (verdienmodel: voorkomen van schade met een beter energiesysteem; energieverbruik in relatie tot het stookbeheer; betrokkenheid parochianen en omwonenden bij kerk).

Methodisch: een grote diversiteit van invloedsfactoren is geïnventariseerd op hoofdlijnen waarbij op basis van de urgentie en ambitie enkele factoren diepgaander zijn onderzocht (gebouw en locatie gerelateerde factoren: gebruik, energieverbruik en binnenklimaat). Dit geeft richting aan de selectie van specifieke strategieën en tevens de inhoudelijke onderbouwing ervan. Alhoewel deze vroegtijdige afbakening kan worden beschouwd als kritiek op de benadering, geeft het tevens richting aan het vinden van een maatwerk oplossing.

Stap 3: specifieke strategieën

De selectie van specifieke strategieën is gebaseerd op een technische analyse en een stakeholdersanalyse. Met de resultaten van dit onderzoek is bepaald welke specifieke strategieën passen bij de urgentie en ambitie voor herontwikkeling van de sint Petruskerk in Eindhoven. Opgemerkt wordt dat de benadering is toegepast op een situatie die nog in ontwikkeling is (planvorming), daarmee is de werkelijke waarde van de specifieke strategieën in de praktijk niet geëvalueerd.

Methodisch

Aangezien het onderzoek een verkennend en kader scheppend karakter hadden (planvorming) is de haalbaarheid in termen van techniek, financiering en draagvlak nog niet onderzocht. Tevens was voorafgaand aan de verkennende case studie nog geen uitgebreid literatuuronderzoek uitgevoerd naar toepasbare specifieke strategieën. Mogelijk zijn hierdoor alternatieven buiten beschouwing gebleven. De selectie van de specifieke strategieën heeft plaatsgevonden door Expert Judgement van de betrokken stakeholders (parochianen, bestuur en beheerder van de kerk, adviseurs en medewerkers van overheidsinstellingen). Alhoewel deze stakeholders goed op de hoogte zijn van relevante ontwikkelingen binnen hun vakgebied, is de selectie van specifieke strategieën methodisch niet scherp onderbouwd. Nader onderzoek naar de prioritering van invloedsfactoren (wensen, eisen) en de selectie van specifieke strategieën is hiervoor vereist. In gesprekken met eigenaren/gebruikers voor vervolg onderzoek werd aangegeven dat een draaiboek, stroomschema of Multicriteria-analyse een bruikbaar instrument zou kunnen zijn.

Bronnen

- Ashworth G.J., Graham B. and Tunbridge J.E. (2007); *Pluralising Pasts, Heritage, Identity and Place in Multicultural Societies*; Pluto Press; ISBN-13 978 0 7453 2285 8.
- CBS (2014); Voorraad woningen en niet-woningen, cijfers 2e kwartaal 2014; geraadpleegd op 18 juli 2014; link.
- Erfgoed Nederland (2013); Monumentenbestand per overheidsniveau, cijfers gemeentelijke en provinciale monumenten; geraadpleegd op 27 juni 2013; link (heden niet meer te raadplegen).
- Harrison R. (2013); *Heritage, Critical Approaches*; Routledge, Oxon; ISBN 978-0-203-10885-7; Google Books (link), 7 april 2014.
- Lynn, D.J. (2009); *Active Private Equity Real Estate Strategy*; John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey; ISBN: 978-0-470-48502-6, September 2009.
- Nelissen N.J.M. Smits J., Bogie M.J.S. en Voorzee J. (1999); *Herbestemming van grote monumenten, een uitdaging!*; Drukkerij Bilbo b.v. 's Herhogenbosch; ISBN 90-70706-22-9.
- NoorderRuimte (2014a/b); *Proceedings Energy efficient Restoration, International Conference*; Vieveen, M.C. (a), The urgency and motives for (not) reducing energy efficiency in historic buildings; Dulski, B. en Postel, A.M. (b) Variety is the Spice of Life, The Impact of Local Characteristics for Sustainable Architectural Heritage Management; (publicatie in najaar 2014).
- NoorderRuimte (2014c); *Energieke Sint Petruskerk Eindhoven, Onderzoeksrapport (Vieveen, M.C.)*; 25 maart 2014.
- Nusselder E.J., Ven, H. van der, Haas M. en Dulski B. (2008); *Handboek Duurzame Monumentenzorg, Theorie en praktijk van duurzaam monumentenbeheer*; SBR; Deckers Druk, Zwijndrecht (B) Rotterdam; Artikelnummer 592a.08; ISBN13 978-90-5367-484-0; september 2008
- Platform31 (2013); *Cultureel erfgoed op waarde geschat, Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid*; Baselmans (p12-23), *Waarde in meervoud, Naar een nieuwe vormgeving van de waardering van erfgoed*; Platform P; ISBN 978-94-91711-01-5; maart 2013.
- Filips (2013); *Petruskerk Eindhoven, voorstel binnenverlichting*; augustus 2013.
- Physibuild (2012); *Rapport St. Petruskerk, Kloosterdreef te Eindhoven; onderzoek ivm stabilisering van het binnenklimaat ter behoud van het in de kerk aanwezige Walcker-orgel*; rapportnummer K 022-RA-1; 29 maart 2012.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (2014a); *Actuele stand gebouwde rijksmonumenten april 2014*; geraadpleegd 18 juli 2014; link.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (2014b); *Wat zijn cultuurhistorische waarden? Op basis van de Memorie van toelichting op het Besluit Ruimtelijke Ordening*; geraadpleegd 10 april 2014; link.
- Singer P., Bossink A.G., Putte, J.M. Vande (2007); *Corporate real estate and competitive strategy*; *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 9 No. 1, 2007, pp. 25-38; q Emerald Group Publishing Limited, 1463-001X; DOI 10.1108/14630010710742464.
- Ven, van de H., Hermans, T. en Stappers, M. (2011); *Duurzaam Erfgoed, duurzaamheid, energiebesparing en monumenten*; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE); Uitgeverij Terra Lannoo, Houten; ISBN: 987-90-8989-486-1.
- Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG), Federatie Welstand en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (2009); *Handreiking gemeentelijke monumentencommissies*; september 2011.
- Veuger J. e.a. (2014); *De kunst van maatschappelijk vastgoedrendement, samenhang in maatschappelijk vastgoed, economie, leegstand en herbestemming in de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen*; Vieveen, M.C. (p.17-29); *Behoud van monumenten door herontwikkeling*; Koninklijke van Gorcum Assen, ISBN: 978-90-819774-4-9.
- Vieveen (2012); *Monumentaal gebouw herbestemt het buitengebied, de invloed van overheidsbeleid op het herbestemmen van monumentale gebouwen in het buitengebied in de provincies Drenthe en Groningen*; Rijksuniversiteit Groningen, Masterthesis Planologie; januari 2012.