

Oud Goud

prof.dr. J. Rouwendal

Faculteit der Economische Wetenschappen
en Bedrijfskunde



Oud Goud

Economische waardering van cultureel erfgoed

prof.dr. J. Rouwendal

Rede uitgesproken bij de aanvaarding van het ambt van bijzonder hoogleraar Economische waardering van cultureel erfgoed vanwege de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed / Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij de Faculteit der Economische Wetenschappen en Bedrijfskunde van de Vrije Universiteit Amsterdam op 14 maart 2013.



Oud goud

Economische waardering van cultureel erfgoed

Prof. dr. Jan Rouwendal

14 maart 2013

Samenvatting.

Vastgoed heeft een lange levensduur, terwijl steden voortdurend in beweging zijn. Daardoor bestaat er veel *erfgoed*: oudere gebouwen die vaak niet meer gebruikt wordt voor de functie die ze oorspronkelijk hadden. Ze kunnen de stedelijke dynamiek belemmeren, maar vaak kunnen ze ook opnieuw worden ingezet en bijdragen aan de voortgaande groei en bloei van de stad. De Amsterdamse grachten gordel is een goed voorbeeld.

Het valt doorgaans niet mee om de bijdrage van erfgoed, zoals de Amsterdamse grachtengordel, aan de plaatselijke economie in euro's uit te drukken. Toch is het wel belangrijk om zicht te hebben op de omvang van die baten, want de kosten die gemaakt moeten worden om erfgoed te restaureren en in goede staat te houden zijn wel 'hard' en we willen graag weten of het wel verantwoord is om die uitgaven te doen. Economische waardering van cultureel erfgoed is daarom niet alleen van academisch belang.

Onderzoek heeft inmiddels het een en ander opgeleverd. Huizen met erfgoedwaarde, aangegeven door een monumentstatus, blijken dan inderdaad meer waard. Bovendien hebben ze ook een meetbare positieve uitstraling op de omgeving. Historische centra maken een stad aantrekkelijker en dat blijkt zijn weerslag te hebben op de huizenprijzen in de omliggende gemeenten. Toeristen zijn bereid langer te reizen om een bestemming te bereiken waar meer erfgoed aanwezig is. Funshoppers waarderen het decor van een oude binnenstad.

Verder blijkt het zo te zijn dat hoger opgeleiden veel waarde hechten aan de nabijheid van stedelijk erfgoed. En die vervullen een spilfunctie in de huidige op kennis gebaseerde en globaliserende economie. Kortom, er zijn redenen te over om het cultureel erfgoed te behandelen als een vorm van kapitaal dat doelmatig ingezet moet worden voor huidige en toekomstige generaties.

Summary

Real estate is durable, while cities are dynamic. The contrast results in a large amount of heritage: older buildings that often have lost the function for which they were created. This heritage is sometimes regarded as a stumbling block for further urban development, but it can often be used in new roles to contribute to the further development of the city. The Amsterdam canals are a good example.

It is usually not an easy task to express the value of heritage, like the canals in Amsterdam, in euro's. But it is important to try this, since the costs of restoring the heritage and keeping it in good shape are very clear and we like to know if they can be justified by associated benefits. Economic valuation of cultural heritage is therefore of more than academic interest.

Some recent results of research shed light on this issue. Houses with heritage value, indicated by monument status, have a higher price. Moreover, they have a measurable positive impact on the surrounding neighborhood. A historic centre makes a city more attractive and that is reflected in higher house prices in the surrounding municipalities. Tourists are willing to travel longer to reach a destination where more heritage is present. Fun-shoppers appreciate the atmosphere of ancient town centers.

We also find that highly educated people attach a relatively large value to the proximity of urban heritage. They play a crucial role in the current, knowledge-based economy which is characterized by globalization. Clearly, there are more than enough reasons to consider cultural heritage as an important type of capital that should be used efficiently to the benefit of current and future generations.

Geachte aanwezigen,

Inleiding:

Steden zijn voortdurend in beweging. Het hoofdgebouw van de VU waarin u zich nu bevindt, staat op een plaats waar tot in de jaren '50 koeien graasden. Het hoofdgebouw werd gedeeltelijk opgeleverd in 1970 en in 1974 voltooid. Het was toen het grootste gebouw van Amsterdam, maar Buitenveldert bleef nog lang een rustige wijk aan de rand van het Amsterdamse stedelijk gebied. Ook dat veranderde echter toen de Zuidas zich ontwikkelde tot het centrum van de stedelijke dynamiek in Amsterdam.¹ En hoewel de ontwikkelingen de laatste jaren wat langzamer gaan, is dat vast nog niet het einde van het verhaal.

De activiteiten die in de stad plaatsvinden hebben gebouwen nodig. En die hebben een lange levensduur. Dat contrasteert met de sterke dynamiek die steden eigen is. Veel gebouwen verliezen daardoor na verloop van tijd de functie die ze oorspronkelijk vervulden. Vaak gaat dat gepaard met verlies aan waarde. Onderhoud is niet meer vanzelfsprekend en verval dreigt. Uiteindelijk wordt via sloop plaatsgemaakt voor een nieuw gebouw dat beter past bij de veranderende stedelijke omgeving. Maar in sommige gevallen kent men aan zo'n gebouw nog waarde toe. Ondanks het verlies van de oorspronkelijke functie zou het jammer zijn het te slopen. Het is erfgoed, en vaak lukt het om via aanpassing en herbestemming zo'n gebouw te bewaren. In een nieuwe rol kan het dan weer bijdragen aan de stedelijke omgeving.

De Waag

Laten we als voorbeeld eens kijken naar het Amsterdamse gebouw, dat bij velen van u bekend zal zijn als de Waag. Het kwam echter in de jaren 1480 tot stand als stadspoort, onderdeel van de toenmalige stadsommuring die liep langs het huidige Singel, de Kloverniersburgwal en de Gelderse Kade. Het gebouw stond toen bekend als de Sint Antoniespoort en delen ervan zijn mogelijk al van oudere datum.²

In de zestiende eeuw breidde Amsterdam uit en verloor de poort haar oorspronkelijke functie. De oude stadsmuur werd gesloopt, de gracht gedempt en het zo ontstane plein aanmerkelijk opgehoogd. Het resultaat was de Nieuwmarkt. Ongeveer in het midden daarvan staat het oorspronkelijke poortgebouw waarvan zo'n twee meter muur onder het maaiveld is verdwenen. De stadsuitbreiding vond plaats in 1585/6, maar het duurde tot 1618 voor de Sint Antoniespoort

¹ Zie Tervoort (2005), blz. 136, 141.

² De details over de Waag zijn ontleend aan Kurpershoek (1994)

als waag in gebruik werd genomen. Om die nieuwe functie mogelijk te maken werd er nogal wat verbouwd: enkele schietgaten werden vergroot tot ramen, er werd een toren toegevoegd aan de noordoostzijde en aan de vier zijden van het gebouw werden grote dubbele deuren met luifels aangebracht. Bovendien werd de ruimte tussen de voor- en hoofdepoort overdekt. In de bovenverdiepingen werden enkele gilden ondergebracht, die elk hun eigen ingang kregen: de poortjes rondom het gebouw waarboven emblemen werden aangebracht. In verband met de komst van het chirurgijngilde werd een "Theatrum Anatomicum" gebouwd in een nieuwe achtkantige koepeltoren. Het spreekt vanzelf dat door al deze aanpassingen het aanzien van het gebouw nogal veranderde. Liefhebbers van middeleeuwse architectuur zullen het ongetwijfeld als een aantasting van het oorspronkelijke karakter van het gebouw hebben ervaren. Al die veranderingen zorgden er echter wel voor dat het gebouw bleef bestaan en na de herbestemming weer volop functioneerde in de Amsterdamse samenleving.

De Waag op de Amsterdamse Nieuwmarkt is slechts één voorbeeld van een veel vaker waar te nemen verschijnsel: oude gebouwen dragen bij aan de bloei van hun omgeving lang nadat ze gebouwd zijn en onder totaal andere omstandigheden dan toen konden worden voorzien. Ze vormen geen ballast waar we zo snel mogelijk van af moeten, maar kunnen de verdere groei en bloei van hun omgeving bevorderen. Het is kapitaal dat rendement kan opbrengen en doelmatig beheerd moet worden in het belang van de samenleving, van ons allemaal dus.

Om die doelmatigheid te bereiken, moet je weten wat de kosten en baten van erfgoed, en van erfgoedbeleid, zijn. De kosten zijn dan het eenvoudigst: er is doorgaans wel een aannemer te vinden die wil uitrekenen wat nodig is om een monument te restaureren of in goede staat van onderhoud te houden. Met de baten ligt het veel moeilijker. De opbrengsten van erfgoed voor de maatschappij zijn niet zo gemakkelijk in geld uit te drukken. In plaats van de Waag zou er ook een heel ander – gewoon - gebouw op de Nieuwmarkt kunnen staan, waarin ook een restaurant gevestigd is dat even smakelijke maaltijden zou serveren. Toch denk ik dat u allemaal wat zou missen als u die situatie vergelijkt met die waarin de Waag er nog staat. Maar hoe erg is dat nu?

Waardering van erfgoed

Economen hebben, zoals bekend, een voorliefde voor de markt als allocatiemechanisme. Als de markt goed werkt zijn de uitkomsten maatschappelijk efficiënt, zonder dat de overheid er aan te pas hoeft te komen. En als de markt niet werkt, moeten we toch proberen naar een situatie te gaan waarin eenzelfde doelmatigheid wordt bereikt. Daar zijn vaak beleidsingrepen voor nodig en om die goed te kunnen uitvoeren, is kennis nodig van de kosten, maar ook van de baten. Daarom is het zinvol te zoeken naar methoden die inzicht geven op de economische waarde van erfgoed.

Laten we, om te zien hoe dat werkt, eens beginnen met een eenvoudig geval: een woonhuis met een erfgoed karakter. De woning wordt zo nu en dan te koop aangeboden en het valt natuurlijk te

verwachten dat het speciale karakter de woning aantrekkelijker maakt dan andere en dat zal, denkt de econoom, dan in de prijs tot uitdrukking komen. Dat suggereert dat we de waarde van deze vorm van erfgoed kunnen meten door de prijs van die speciale woning te vergelijken met die van een andere woning die er mee vergelijkbaar is. Dat wil zeggen: die hetzelfde aantal kamers heeft, dezelfde hoeveelheid vloeroppervlak, dezelfde kwaliteit van keuken en badkamer enzovoorts. Zo'n precies vergelijkbare woning zullen we wel niet gemakkelijk kunnen vinden, maar met behulp van statistiek is toch een methode ontwikkeld die ons in staat stelt om de gewenste vergelijking te maken.³

We hebben die vergelijking uitgevoerd. Huizen die van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed de monumentstatus hebben gekregen werden vergeleken met huizen zonder die status. De uitkomst is dat dit cultureel erfgoed zo'n 20% meer waard is dan andere woningen. Het gaat dus al snel om enkele tienduizenden euro's.⁴ Natuurlijk vallen er bij dit resultaat wel enkele kanttekeningen te plaatsen. Het gaat om een gemiddelde, het ene monument is het andere niet. En als een woning een monument status heeft, betekent dat ook dat er subsidies en belastingvoordelen beschikbaar kunnen komen en dat zou ook invloed kunnen hebben op de waarde van de woning. Al staat daar dan wel weer tegenover dat je zo'n monument niet zo maar mag verbouwen, wat het bezit ervan weer minder aantrekkelijk maakt. We hebben al deze effecten nog niet volledig in kaart gebracht en u begrijpt dan ook dat er nog veel nader onderzoek moet worden gedaan voor we hier helemaal uit zullen zijn, maar als begin is het toch veelbelovend.

We hebben ook bekeken of zo'n monument een uitstralingseffect heeft op de zijn omgeving. Een huis dat in de schaduw van een monument staat, krijgt automatisch een beetje meer cachet, zou je denken. De resultaten van deze analyse waren minder duidelijk. Alleen als er niet een, maar een aantal monumenten in de omgeving is te vinden, is er sprake van een duidelijk meetbaar uitstralingseffect. Dat is vooral het geval in de beschermde stadsgezichten, die door dezelfde Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn aangewezen.⁵

Maar je hoeft natuurlijk niet noodzakelijkerwijs in of naast een monument te wonen om er van te kunnen genieten. Een historische binnenstad is een aantrekkelijk decor voor winkelen, restaurantbezoek, het bijwonen van een concert en andere activiteiten. Dat leidt er toe dat zulke stedelijke voorzieningen ook vaker, en in grotere diversiteit, aanwezig zijn in die entourage. Bij elkaar zorgt dat er voor dat plaatsen met een historische binnenstad wat aantrekkelijker zijn dan andere. Ook dit effect blijkt te meten. We hebben dat gedaan door te kijken naar het locatiegedrag van Nederlandse huishoudens. Het werk is voor hen natuurlijk het belangrijkste, maar daarnaast zullen ook de aanwezigheid van natuur, water, goede verbindingen en de hoogte van de woningprijzen wel een rol spelen. En misschien ook de aanwezigheid van cultureel

³ Zie Grilliches (1961), Rosen (1974),

⁴ Zie Lazrak, et al (2013).

⁵ Zie Lazrak, et al (2013).

erfgoed, dat we in dit geval weergaven als de oppervlakte beschermd stadsgezicht die in een gemeente aanwezig is.

Tabel 1 geeft enkele resultaten van het onderzoek weer. De getallen die daar vermeld zijn, geven aan hoeveel extra huishoudens willen betalen voor een woning als in de gemeente een beschermd stadsgezicht is gelegen van 1 km², of als dat het geval is in een van de omliggende gemeenten. In kolom (1) zijn de gemiddelde effecten weergegeven. Het gaat om forse bedragen: voor meer erfgoed in de eigen gemeenten heeft het gemiddelde huishouden ongeveer €5.500,- euro over, voor meer erfgoed in een buurgemeente nog altijd ruim €1.000,-. Die bedragen gelden voor een gemiddeld huishouden in een koopwoning, en dus voor alle eigen woningen in de gemeente. Voor een goed begrip moet hier wel bij bedacht worden dat het niet alleen gaat om het effect van het erfgoed op zich, maar ook om dat van de extra voorzieningen die er mee samenhangen. Meer erfgoed maakt een stad aantrekkelijker om als toerist doorheen te wandelen, om er te winkelen, te dineren enzovoorts, en daardoor zijn er in steden met veel erfgoed doorgaans ook meer winkels, restaurants, theaters, concertgebouwen. Die zorgen voor een extra, indirect, effect van het erfgoed en dat is in deze schattingen ook meegenomen.

Tabel 1. Marginale betalingsbereidheid voor 1 km² beschermd stadsgezicht in de eigen en omliggende gemeenten

	(1) Gemiddeld	(2) Hoog opgeleide single	(3) Hoog opgeleide tweeverdieners	(4) Huishoudens met kinderen onder de 18	(5) Leeftijd +10 jaar
Beschermd stadsgezicht in woongemeente (+km2)	5495.4	357.2	123.1	-98.2	-60.5
Beschermd stadsgezicht in omliggende gemeenten (+km2)	1025.7	13.6	35.1	24.1	12.4

Bron: Van Duijn en Rouwendal (2013a)

Wat de tabel ook laat zien is dat sommige huishoudens meer belang hechten aan het erfgoed en de indirecte effecten daarvan dan anderen. De getallen die in de kolommen (2)-(5) staan hebben betrekking op de extra waarde die bijvoorbeeld een hoogopgeleide alleenstaande toekent aan erfgoed. Volgens kolom (2) gaat het om ruim €350,- als het erfgoed in de eigen gemeente te vinden is, terwijl die groep niet noemenswaard meer overheeft voor erfgoed in buurgemeenten. Ook hoogopgeleide tweeverdieners hechten meer dan gemiddeld waarde aan erfgoed, maar huishoudens met kinderen en ouderen juist wat minder, tenminste als het om de woongemeente gaat.

Het is dus inderdaad zo dat gemeenten met een beschermd stadsgezicht meer in trek zijn dan andere. De huizenprijzen zijn er gemiddeld dus ook wat hoger. Voor plaatsen met veel erfgoed, zoals Amsterdam en Utrecht loopt het in de duizenden euro's. Het model dat we gebruiken biedt de mogelijkheid om uit te rekenen wat de huizenprijzen zouden zijn als alle gemeenten in Nederland evenveel erfgoed zouden hebben en de gemiddelde prijs van een woning hetzelfde

zou blijven. Tabel 2 laat een aantal uitkomsten van deze berekeningen zien. Voor Amsterdam zou het om een daling van 14% gaan, voor Utrecht om ongeveer 8%.⁶ Ook de satellietsteden Almere en Nieuwegein zouden te lijden hebben onder het verlies van erfgoed in de moederstad. Natuurlijk is het verstandig om dit soort berekeningen met een korrel zout te nemen. Ze zijn gebaseerd op een model dat allerlei veronderstellingen bevat die mogelijk niet allemaal juist zijn. Het algemene beeld, dat erfgoed er werkelijk toe doet voor de aantrekkelijkheid van een stedelijk gebied, is robuuster.

Tabel 2 Werkelijke huizenprijzen en prijzen als het erfgoed gelijk verdeeld zou zijn

	Amsterdam	Almere	Utrecht	Nieuwegein
Gestandaardiseerde huizenprijs (euros)	€ 312 539	€ 162 834	€ 250 317	€ 206 176
Berekende huizenprijs in een situatie met gelijkverdeeld erfgoed (euros)	€ 259 678	€ 157 229	€ 230 879	€ 188 081
Δ	-52861	-5605	-19438	-18095
%	17%	3%	8%	9%

Bron: Van Duijn en Rouwendal (2013a)

Ook bij deze analyse kunnen natuurlijk nuances worden aangebracht. Het is gebaseerd op een simpele indicator: de totale oppervlakte aan beschermd stadsgezicht. Maar het ene stadsgezicht is het andere niet. In Bergen op Zoom is bijvoorbeeld kort geleden het totale oppervlak daarvan aanzienlijk toegenomen doordat naast de middeleeuwse binnenstad nu ook de 19-de eeuwse ring eromheen de begeerde status heeft gekregen. Maar het gaat hier toch om een wat andere vorm van erfgoed die niet noodzakelijkerwijs dezelfde uitstraling heeft als het oorspronkelijke deel. Ook hier geldt dus dat we gebruik hebben gemaakt van een betrekkelijk ruwe indicator van erfgoed.

Wel hebben we, zo goed als dat mogelijk was, rekening gehouden met de mogelijkheid dat gemeenten die toch al goed liggen bij het winkelen en dinerend publiek hun erfgoed nog eens extra oppoetsen om zich zo nog wat beter te positioneren. Deze correctie bleek het gemeten effect groter te maken, hetgeen mogelijk samenhangt met het feit dat juist gemeenten met weinig erfgoed, dat zo goed mogelijk presenteren, terwijl gemeenten die er veel van hebben er relatief minder aandacht aan schenken.

Nog een stapje verder. Om van het Amsterdamse erfgoed te genieten hoeft je er niet te gaan wonen, zelfs niet in de nabijheid. Elk jaar bezoeken velen de stad om te genieten van het paleis op de Dam, de grachtengordel en wat al niet meer. En hetzelfde geldt voor andere Nederlandse

⁶ Zie van Duijn en Rouwendal (2013a)

steden. Om ook op dit effect wat zicht te krijgen, hebben we de bestemmingkeuze onderzocht van Nederlanders die op vakantie gaan in eigen land.⁷ Welke bestemming kiezen zij? Het is gebruikelijk om Nederland op te delen in een aantal mogelijke vakantiegebieden. In de meeste daarvan is erfgoed aanwezig, maar niet overal. Daarom hebben we op een gedetailleerder niveau gekeken, en binnen die gebieden onderscheid gemaakt naar gemeenten. Voor elk van die gemeenten hebben we een aantal kenmerken verzameld die van mogelijk belang zijn voor vakantiekeuze: de hoeveelheid natuurgebied, water, winkels en horeca, en natuurlijk ook weer erfgoed. Opnieuw in de vorm van de oppervlakte beschermd stadsgezicht. En ook uit deze analyse kwam naar voren dat erfgoed de aantrekkelijkheid van een gemeente vergroot. We vonden dat de gemiddelde Nederlander een kleine 40 km extra wil reizen om een vakantiebestemming te bereiken waarin 1 km² meer beschermd stadsgezicht aanwezig is. Meer erfgoed betekent dus meer vakantiegangers, en die geven doorgaans ook wel iets uit in de gemeente waarin ze neerstrijken.⁸

En ook als Nederlanders een dagtocht ondernemen, blijkt dat erfgoed van belang is, vooral als het motief winkelen, of restaurantbezoek is.⁹ Zelfs als men voornamelijk van de natuur wil genieten, is het van belang of er in het gebied waar men wandelt of fietst cultuurhistorie in de vorm van monumenten aanwezig is.¹⁰

De boodschap zal inmiddels wel duidelijk zijn geworden: economische waardering van erfgoed levert tal van belangrijke, nuttige inzichten op die niet alleen bevestigen wat u al lang wist: dat erfgoed mooi en dus waardevol is, maar die kennis ook uitbreiden door daar een bedrag aan te koppelen dat kan worden vergeleken met de kosten die gemaakt moeten worden om het te kunnen laten voortbestaan.

Sorteereffecten

Erfgoed doet wat met een stad. Het wordt aangenamer om er te wonen en om er op bezoek te gaan. Maar ook de interne structuur van de stad kan er door veranderen. Een drietal bekende stadseconomen, Brueckner, Thisse en Zenou (1999) heeft zich beziggehouden met de vraag waarom de binnenstad van Parijs rijk is en het centrum van Detroit arm. Het antwoord zochten ze in de voorzieningen die al dan niet aanwezig zijn in het centrum. Daarbij doelden ze op de fraaie gebouwen, waaronder veel erfgoed, musea, winkels, restaurants enzovoorts die volop aanwezig zijn in het centrum van Parijs, maar vrijwel geheel ontbreken in Detroit. Daardoor willen Fransen met een hoog inkomen veel betalen voor een woning in het centrum van de

⁷ Van Loon et al. (2012)

⁸ Van Loon en Rouwendal (2013)

⁹ Van Loon et al. (2013)

¹⁰ Gosens et al. (2013)

hoofdstad, terwijl de rijke Amerikanen in Detroit kiezen voor de ruimte van de buitenwijk, de suburb. Erfgoed is dus van invloed op de verdeling van de bevolking over stadsdelen.

Om een beetje zicht te krijgen op de manier waarop dat in z'n werk gaat hebben economen sorteermodellen gemaakt.¹¹ Die beschrijven hoe een populatie die bestaat uit verschillende huishoudens zich verdeelt over steden of wijken, afhankelijk van de schaalgrootte die je bekijkt. Neem het eenvoudige geval van een stad die bestaat uit een centrum en een buitenwijk en een bevolking die bestaat uit liefhebbers van cultureel erfgoed en mensen die er onverschillig tegenover staan en veronderstel dat beide wijken evenveel huizen hebben, die allemaal identiek zijn en dat beide bevolkingsgroepen ook even groot zijn.

Als er geen erfgoed aanwezig is in de stad, en er ook verder geen verschillen zijn tussen de stadswijken, zullen de twee groepen zich evenredig verdelen over de twee wijken. In centrum en buitenwijk wonen de liefhebbers en de onverschilligen door elkaar. Elk huishouden heeft om specifieke redenen wel een voorkeur voor het ene of het andere stadsdeel, maar die voorkeuren zijn niet te koppelen aan kenmerken van het stadsdeel. De prijzen van woningen zijn in beide stadsdelen gelijk.

Maar wat gebeurt als er in het centrum wel erfgoed aanwezig is? Dan wonen de liefhebbers van erfgoed liever in het centrum, terwijl de andere groep nog steeds geen voorkeur voor de ene of de andere wijk heeft. Er ontstaat dan druk op de woningmarkt in het centrum. De liefhebbers van erfgoed zijn over het algemeen bereid om iets mee te betalen voor een woning daar. Daardoor komen er meer huishoudens die tot die groep behoren in het centrum terecht, terwijl de anderen oververtegenwoordigd raken in de buitenwijk. Er ontstaat een nieuw evenwicht op de woningmarkt, waarbij de woningprijzen in het centrum wat hoger liggen dan daarbuiten. Dat prijsverschil kunnen we gebruiken om de maatschappelijk waarde van erfgoed te bepalen, zoals hierboven werd besproken. Maar nu zien we ook dat achter dat prijsverschil een sorteermechanisme schuilgaat dat zorgt voor diversiteit in de bevolkingsamenstelling van stadswijken.

Aanwezigheid van erfgoed zorgt dus niet alleen voor prijsverschillen tussen woningen, maar ook voor verschillen tussen de bewoners van woningen. De reden daarvoor is dat de ene groep meer waarde hecht aan het erfgoed dan die andere. De groep die het niet zo'n probleem vindt om iets extra's te betalen voor een woning die in de buurt van erfgoed ligt raakt oververtegenwoordigd in de buurt waar veel erfgoed is, en de andere groep dus ondervertegenwoordigd. En in de andere wijk gebeurt het omgekeerde, hoewel daar natuurlijk helemaal niets veranderd is.

De sorteermodellen bieden ons dus een verklaring voor de verschillen in bevolkingsamenstelling tussen stadswijken, maar ook van dergelijke verschillen tussen steden.¹² In ons

¹¹ Zie Berry Levinsohn en Pakes (1995), Epple and Sieg (1999), Bayer et al. (2007).

¹² Zie Koster et al. (2013) voor een alternatieve analyse van sorting en erfgoed.

onderzoek vinden we dat vooral hoogopgeleiden veel waarde hechten aan de nabijheid van erfgoed. En die hoogopgeleiden zijn inderdaad veel te vinden in de steden waar dat erfgoed relatief overvloedig aanwezig is. In Amsterdam is het gemiddelde opleidingsniveau bijvoorbeeld hoger dan in Almere, en ook tussen de wijken van Amsterdam bestaan grote verschillen. Die hangen natuurlijk niet alleen samen met erfgoed en opleiding, er zijn ook andere factoren in het spel.

Een daarvan is dat huishoudens niet alleen voorkeuren hebben voor erfgoed en andere voorzieningen die voor hen min of meer een gegeven grootheid zijn, zoals de nabijheid van het Vondelpark of het concertgebouw, maar ook voor de demografische samenstelling van de wijk waarin ze wonen. Soort zoekt soort, zegt het spreekwoord en dat wordt bevestigd door onderzoek naar de keuze van de woonlocatie van huishoudens. Huishoudens met hoge inkomens zoeken elkaar op, net als die met lage inkomens; etnische minderheden hebben de neiging om in elkaars buurt te blijven en autochtonen hebben vaak ook zulke voorkeuren.

Verskillende dingen spelen hier een rol. Veel mensen vinden het aantrekkelijk om in een omgeving te wonen waarin veel burens tot dezelfde sociaaleconomische klasse behoren, bijvoorbeeld omdat het de onderlinge contacten vergemakkelijkt. En de kinderen dan op school vriendjes en vriendinnetjes uit hetzelfde milieu treffen. Het winkelaanbod in de wijk zal eveneens afgestemd raken op de koopkracht en de voorkeuren van de bewoners. Zo is er een reeks van factoren die het aantrekkelijk maken om je in de buurt te vestigen van mensen met wie je overeenkomsten hebt. En ook al zijn de voorkeuren dienaangaande niet heel sterk, het uiteindelijke resultaat kan toch gemakkelijk zijn dat er flinke verschillen in bevolkingssamenstelling tussen wijken ontstaan.¹³

Het al dan niet aanwezig zijn van erfgoed kan de samenklontering bevorderen.¹⁴ Eerst worden hoogopgeleiden aangetrokken vanwege het erfgoed. Vervolgens past het aanbod van winkels, cafés, restaurants zich aan, waardoor de wijk voor nog aantrekkelijker wordt voor deze groep.¹⁵ De woningmarkt reageert met stijgende prijzen, en die maken het extra moeilijk voor anderen om nog in de wijk te wonen. En wat op wijkniveau geldt, gaat ook op het hogere niveau van steden op. Het is vanuit deze optiek dan ook niet zo verwonderlijk dat veel gemeenten hun erfgoed oppoetsen.

Herbestemming

Erfgoed kun je niet maken, het moet vanuit het verleden beschikbaar zijn. Maar je kunt het wel laten verslonzen. Helemaal verloren gaat het niet snel, maar het kan wel forse investeringen vergen om het na een periode van verwaarlozing weer onder het stof vandaan te halen, zodat het

¹³ Zie Schelling (1969).

¹⁴ Sociale interacties hebben een 'multiplicier'-werking. Zie Glaeser, Sacerdote and Scheinkman (2002).

¹⁵ Van Duijn en Rouwendal (2013b)

oude goud weer begint te fonkelen. Vaak kan dat alleen gebeuren door aan het erfgoed een nieuwe functie toe te kennen. Een poortgebouw wordt waag, later museum en tenslotte restaurant. Herbestemming is vaak nodig om het erfgoed weer een plaatsje te geven in de hedendaagse maatschappij. Dat proces is momenteel in volle gang voor het jongere erfgoed uit de industriële periode.

Misschien het bekendste voorbeeld hiervan is de Amsterdamse Westergasfabriek. Na de ontdekking van het aardgas verloor deze, net zoals zoveel andere gasfabrieken elders in het land, zijn functie. Het werd gebruikt als opslagplaats, maar na verloop van tijd werd duidelijk dat het als locatie voor artistieke activiteiten en creatieve bedrijvigheid een grote potentie had. Er gingen echter nog vele jaren overheen voor het na een grootscheepse restauratie en herinrichting als cultuurcentrum aan een nieuw leven kon beginnen. Maar het resultaat mag er zijn. De gigantische gashouder, die toch gemakkelijk kon worden aangezien voor een onbruikbaar artefact van een definitief afgesloten tijdperk, blijkt een aantrekkelijke locatie voor feesten, modeshows en wat niet al.¹⁶

Het succes van deze herbestemmingsoperatie straalt af op de buurt. De huizenprijzen in de omliggende woonwijk zijn vooral sinds de voltooiing van de operatie in 2003 sneller gestegen dan elders, vooral in de directe nabijheid van de Westergasfabriek, zo blijkt uit ons onderzoek.¹⁷ Daarmee wordt duidelijk dat de maatschappelijke baten van de herbestemming niet beperkt blijven tot het bedrijfseconomische rendement van de ondernemers op het terrein.

Erfgoed in de 21-ste eeuwse stad

De Westergasfabriek is een succesverhaal. Het is zeker niet het enige,¹⁸ maar het is ook zeker niet het geval dat alle industrieel erfgoed succesvol kan worden getransformeerd naar een hedendaagse functie. Het is niet altijd duidelijk wat de factoren zijn die bepalen of een herbestemming succesvol kan zijn. Belangrijk is het erfgoedkarakter van het gebouw: het moet een eigen identiteit hebben, die vaak verbonden is aan de oorspronkelijke functie. Dat kan in het gebouw zelf zitten, maar het heeft vaak ook te maken met de plaats die het inneemt in de directe omgeving. Het moet sfeerbepalend zijn.

Minstens zo belangrijk lijkt echter de locatie. Veel van het industriële erfgoed bevindt zich dicht bij een oude stadskern, die nog steeds een brandpunt is van economische activiteit. Dat maakt het gemakkelijker om een nieuwe bestemming te vinden. Zelfs dan blijft gelden dat voor een succesvolle transformatie vaak veel tijd nodig is. De partijen die nodig zijn voor een succesvol herbestemmingsproject moeten elkaar vinden, tot overeenstemming komen en er samen de

¹⁶ Zie Koekebakker (2003)

¹⁷ Van Duijn, Lazrak, Rietveld en Rouwendal (2012)

¹⁸ Zie bijv. Steenhuis en Meurs (2011) voor een aantal voorbeelden.

schouder onder zetten.¹⁹ Het duurde meer dan 30 jaar voor de Sint Antoniespoort als waag in gebruik werd genomen en de tijden lijken in dit opzicht niet veel te zijn veranderd.

Toch worden overal in het land pogingen ondernomen om industrieel erfgoed te herbestemmen en zo te bewaren. Dat gebeurt niet alleen door de overheid, zij het dat er wel vaak overheidsgeld aan te pas komt. De N.V. Stadsherstel Amsterdam is de grootste restaurerende organisatie van Nederland. De nationale maatschappij tot Behoud en Ontwikkeling van Industrieel Erfgoed richt zich als ontwikkelaar, investeerder en adviseur specifiek op het jongere erfgoed. Vaak moet worden gerestaureerd en vergt het veel tijd en energie om uiteindelijk een situatie te bereiken waarin het erfgoed weer volop meedoet in een geheel nieuwe maatschappelijke context, Financiële haalbaarheid is natuurlijk ook vaak een knelpunt. Mijn collega's van de Technische Universiteit Twente die de vereveningsproblemen bij herbestemming van erfgoed bestuderen weten er alles van. Maar ondanks alle problemen lukt dat toch vrij vaak. Onlangs was in de Cobouw het bericht te lezen dat de vastgoedbranche en de monumentensector in een concurrentiestrijd zijn verwickeld bij het vinden van nieuwe functies voor leegstaande gebouwen. Vooral nog is de erfgoedsector in het voordeel vanwege de grotere ervaring, aldus het bericht. Maar het zou mij niet verbazen als veel potentiële gebruikers van leegstaande gebouwen ook een zekere voorkeur hebben voor een gebouw met karakter.

Een belangrijke factor die in het voordeel van herbestemming werkt is de breed gedragen waardering voor oudere gebouwen die, mede door het verleden dat ze belichamen, sfeer uitstralen. Er zijn vele voorbeelden van gebouwen die op de nominatie stonden voor sloop maar daarvoor behoed werden door gedreven buurtbewoners, architecten en ondernemers. In de jaren zestig en zeventig waren de stedelijke planners meer gericht op krotopruiming en cityvorming, en daarmee op sanering van verouderd onroerend goed, dan op behoud en herbestemming. Dat heeft veel verzet opgeroepen en bijgedragen tot een wending in het stedelijk beleid waarin de aandacht werd gericht op herstel en vernieuwing.²⁰ Het erfgoedbeleid is meegegaan in deze ontwikkeling.²¹ De herwaardering van de stad die sinds de jaren 1990 overal op te merken is, benadrukt het belang van voorzieningen die in een dorp ontbreken. Die hebben natuurlijk altijd al een rol gespeeld, maar door de stijgende welvaart is de 'consumer city' sterker op de voorgrond gekomen.²²

De waardering voor het erfgoed zoals die naar voren komt in het onderzoek dat hiervoor aan de orde kwam is in de eerste plaats die van de gebruikers van dat erfgoed.²³ De ondernemers, de bewoners, de bezoekers. Het erfgoed is daarmee niet meer iets dat – al dan niet in een openluchtmuseum – apart gezet wordt van de maatschappij als een overblijfsel uit het verleden

¹⁹ Buitelaar et al. (2008)

²⁰ De Liagre Bohl (2010, 21012)

²¹ Zie Janssen et al. (2013a)

²² Glaeser et al. (2002)

²³ Economomen spreken van gebruikswaarde. Zie bijv. Throsby (2010) voor een bespreking van de verhouding met andere waardebegrippen.

dat bescherming verdient. Het gaat veel meer om een integraal onderdeel van de stedelijke samenleving dat vanwege zijn speciale erfgoedkarakter meerwaarde heeft en als bron van inspiratie dient.²⁴

Erfgoed, innovatie en de kenniseconomie

Erfgoed is een van de bepalende factoren voor de aantrekkelijkheid van steden.²⁵ Hier in Europa, waar veel aanwezig is, valt dat minder op. Maar de grote aandacht die in de Verenigde Staten en Australië bestaat voor het weinige dat men daar bezit aan erfgoed van voor de 20^{ste} eeuw spreekt boekdelen. We hebben met het erfgoed kapitaal in handen dat ons goed van pas kan komen in de globaliserende en steeds concurrerende wordende economie van vandaag de dag. Nederland wil een kenniseconomie zijn en het is dus belangrijk om hoogopgeleiden – steeds vaker als kenniswerkers aangeduid - hier te houden of hierheen te halen. Dat komt ook de laag opgeleiden ten goede.²⁶ En erfgoed kan daarbij helpen, want juist die hoogopgeleiden hechten veel belang aan stedelijke voorzieningen zoals erfgoed. Veel bedrijvigheid is niet meer aan specifieke vestigingsplaatsfactoren gebonden en is daarom geneigd neer te strijken waar arbeid van de gewenste kwaliteit in ruime mate aanwezig is of gemakkelijk valt aan te trekken. Erfgoed helpt daarbij een beetje.

En bovendien is er nog de link tussen erfgoed en wat we tegenwoordig de creatieve industrie noemen. ‘Nieuwe ideeën hebben oude gebouwen nodig’ om tot ontwikkeling te komen, zo luidt een gevleugeld woord van Jane Jacobs.²⁷ Het ging haar vooral om de relatief goedkope huisvesting die zulke oudere gebouwen bieden, en om de nabijheid tot andere bedrijvigheid. Maar daarnaast lijkt het ook zo te zijn dat veel culturele en creatieve bedrijvigheid een voorliefde heeft voor locaties met een erfgoed karakter. Dat was zo bij de Westergasfabriek en dat blijkt ook nu bijvoorbeeld weer op het NDSM terrein. En dat is niet alleen zo in Amsterdam; in alle grote steden blijken deze vormen van economische activiteit de combinatie met erfgoed op te zoeken.²⁸ Dat is belangrijk voor het erfgoed, want het helpt om tot herbestemming te komen. Het is mogelijk ook belangrijk voor de economie, want erfgoed lijkt de innovativiteit en daarmee de verdergaande groei te stimuleren. Het verband loopt dus waarschijnlijk in beide richtingen, niet alleen van creativiteit naar erfgoed maar ook omgekeerd. Dat maakt het lastig om de zaken helder te krijgen.

Verder onderzoek

²⁴ Zie Janssen et al. (2013b)

²⁵ Zie de Groot et al. (2011), Marlet (2009).

²⁶ Moretti (2012)

²⁷ Jacobs (1961)

²⁸ Kourtit et al. (2013)

Daarmee ben ik bij het laatste deel van mijn betoog aangekomen: welke uitdagingen zijn er voor toekomstige onderzoek?²⁹ De relatie tussen erfgoed en creativiteit lijkt me een belangrijke. Is erfgoed inderdaad een bron van inspiratie voor creativiteit? Floreren nieuwe ideeën beter in erfgoed dan in ‘zo maar’ een oud gebouw? Of is het zo dat creatieve mensen sowieso wel creatief zijn, maar wel hun voorkeuren hebben voor waar ze willen wonen of werken? Er valt iets meer zicht op te krijgen door startende ondernemers op verschillende – erfgoedrijke en – arme – locaties met elkaar te vergelijken.

In Nederland wordt erfgoed gesubsidieerd. In de loop van de jaren zijn daar vele miljoenen uitgegeven aan diverse subsidieregelingen. Het onderzoek dat ik eerder besprak suggereert dat het geld goed besteed kan zijn. Maar we zouden er liever wat preciezer naar kijken, onder andere om na te gaan of er ook effecten van het restaureren van een gebouw op de buurt waarin het staat. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft de gegevens beschikbaar gesteld en de eerste analyses zijn uitgevoerd. Maar er moet nog meer gebeuren.

In het voorgaande heb ik ook een aantal keren vermeld dat we nogal ruwe indicatoren voor het erfgoedkarakter van gebouwen gebruiken. Monumentstatus, of ligging in een beschermd stadsgezicht. Maar om wat verder te komen zouden we graag onderscheid willen maken tussen monumenten en stadsgezichten. Aan welke aspecten van een gebouw is dat erfgoedkarakter nu vooral verbonden? Wat zorgt er voor dat de Amsterdamse grachtengordel ook na 350 jaar nog een fantastische woonomgeving is terwijl veel wijken van recenter datum minder aantrekkelijk zijn? We weten het niet echt. De analyse van Abrahamse (2010) suggereert dat het iets te maken heeft met een balans tussen planning en particulier opdrachtgeverschap, maar dat zegt meer over het stedenbouwkundig proces dat tot erfgoed leidt dan over de kenmerken van erfgoed.³⁰ De bebouwing in de grachtengordel vormt een eenheid qua stijl, maar daarbinnen treedt weer allerlei variatie op en die maakt dit gebied mede zo interessant, maar ook dit is nog te algemeen om direct bruikbaar te zijn in ons onderzoek. Het beeld wordt ook niet veel helderder als we ons richten op recenter erfgoed. Kingma (2012) heeft het over de magie van het jaren '30 huis en dat geeft al aan dat de aantrekkelijkheid van de woningen uit die periode niet helemaal valt te doorgronden. Ook uit Kingma's boek blijkt overigens dat de variatie op één thema binnen een ruim opgezette wijk – in dit geval met veel groen – een belangrijk gegeven is. Een studie naar de Vinex-wijken suggereert dat de stadmorphologie hier goede diensten kan bewijzen.³¹

Verder: economen weten eigenlijk niet zo veel van erfgoed. Wat we meten in ons onderzoek is wat mensen er voor over hebben om in de buurt van erfgoed te wonen, te winkelen enzovoorts. Dat geeft een idee van de waarde die ze toekennen aan erfgoed. Maar dat is natuurlijk nog niet hetzelfde als de cultuurhistorische waarde zoals die door een expert op dat terrein kan worden

²⁹ Zie Janssen et al. (2013b) voor een vollediger onderzoeksagenda.

³⁰ Zie ook Abrahamse en Noyon (2007); Dammers et al. (2007) gaat in op particulier opdrachtgeverschap.

³¹ Lörzing et al. (2006)

vastgesteld. Het zou nuttig zijn om meer inzicht te hebben in de verhouding tussen die verschillende waardebegrippen.

Tenslotte: het is niet alleen voor de wetenschap belangrijk om meer over te weten te komen over deze zaken, maar ook voor de stedenbouw. Want de gebouwen die we nu maken zijn onderdeel van het erfgoed dat wij aan komende generaties nalaten. En het zou mooi zijn als onze klein- en achterkleinkinderen nog kunnen genieten van het vastgoed dat nu tot stand komt.

Tenslotte

Ik ga afsluiten. U hebt al lang begrepen dat we hier aan de VU druk bezig zijn met allerlei vormen van erfgoedonderzoek en dat we nog jaren vooruit kunnen. Ik ben het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, en meer in het bijzonder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dan ook zeer erkentelijk voor de instelling van een bijzondere leerstoel 'Economische Waardering van Cultureel Erfgoed' binnen het kader van het Onderwijs- en Onderwijsnetwerk Erfgoed en Ruimte. In goede samenwerking met mijn collega's Joks Jansen, Eric Luiten en Hans Renes, en onder het toezicht en stimulerend oog van Jos Bazelmans, wordt gestalte gegeven aan dit netwerk.

Ik dank de benoemingsadviescommissie voor het in mij gestelde vertrouwen en zal mijn best doen u niet teleur te stellen.

De leerstoel die ik mag bezetten is een voortzetting van de eerdere Belvédère leerstoel van Jan Kolen, Het instituut CLUE, waaraan hij nu leiding geeft vormt een inspirerend netwerk over faculteitsgrenzen heen. Ik verheug mij dan ook op voortzetting van de samenwerking.

Mijn leerstoel sluit bijna naadloos aan bij het inmiddels bijna afgeronde NICIS-project 'Economische waardering van cultureel erfgoed' waarbij ook CLUE, Nieuwland en de gemeenten Dordrecht, Haarlem, Heerlen, Helmond en Zaanstad betrokken waren. Door een aantal aio's is gewerkt aan een aantal deelprojecten die hebben geleid tot het werk dat hiervoor aan de orde kwam. Faroek Lazrak, Mark van Duijn, Ruben van Loon, Karima Kourtit, en ook Tom Gosens: bedankt voor de goede samenwerking. Cees-Jan Pen, Simon van Dommelen en Jeroen Saris, ook jullie bedankt voor je betrokkenheid.

We hebben inmiddels al weer wat ijzers in het vuur voor vervolgonderzoek. Eva Stegmeijer, Hadewijch van Delft en Christiaan Vis, hartelijk dank voor jullie ondersteuning hierbij.

Ook dank aan alle collega's bij de afdeling Ruimtelijke Economie. Met velen van jullie - te veel om allen afzonderlijk te vermelden - heb ik in de afgelopen jaren mogen samenwerken in onderwijs en onderzoek en dat verliep altijd in een goede sfeer. Heel veel dank daarvoor. Ik

maak één uitzondering: die goede en productieve sfeer is zeker niet in de laatste plaats te danken aan de manier waarop jij leiding geeft aan de afdeling, Piet Rietveld. Veel waardering daarvoor.

Verder prijs ik mij gelukkig te mogen samenwerken met collega's van de examencommissie Economie en Bedrijfseconomie, van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), het Centraal Planbureau (CPB), de Afdeling Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies van de UvA, het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), Netspar en het Tinbergen Instituut.

Het doet mij genoegen dat ik mijn werk mag verrichten aan de VU, die ooit werd opgericht om het oude goud van het calvinisme weer te laten blinken. Dat bleek niet gemakkelijk, maar edel metaal vergaat gelukkig niet snel.

Heel veel dank ook Margriet en Harm-Jan, Teunie en Gardien voor jullie steun. Fijn dat jullie er zijn en zoveel geduld hebben als er ook 's avonds en in het weekend weer wat moet worden gedaan voor het werk. En natuurlijk ook voor alle andere dingen die we samen ondernemen.

Literatuur

- Abrahamse, Jaap Evert en Rogier Noyon (2007) Het oude en het nieuwe bouwen. Thoth, Bussum.
- Abrahamse, Jaap-Evert (2010) De grote uitleg van Amsterdam. Thot.
- Bayer, Patrick, Fernando Ferreira and Robert McMillen (2007) A unified framework for measuring preferences for schools and neighborhoods. *Journal of Political Economy*, **115**, 588-638.
- Berry, Steven, James Levinsohn and Ariel Pakes (1995) Automobile prices in equilibrium. *Econometrica*, **63**, 841-890.
- Brueckner, Jan, Jacques-François Thisse en Yves Zenou (1999) Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory. *European Economic Review*, **43**, 91-107.
- Buitelaar, Edwin, Arno Segeren en Pia Kronberger (2008) *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. PBL.
- De Liagre Bohl, Herman (2010) *Amsterdam op de helling; de strijd om de stadsvernieuwing*. Boom.
- De Liagre Bohl, Herman (2012) *Steden in de steigers; stadsvernieuwing in Nederland 1970-1990*. Bert Bakker.
- Dammers, Ed, Hanna Lara Pálsdóttir, Lia van den Broek, Wiebke Klemm, Alexandra Tisma en Like Bijlsma (2007) *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*. PBL.
- Duijn, Mark van, Farook Lazrak, Piet Rietveld en Jan Rouwendal (2012) The effect of brownfield redevelopment on surrounding residential areas: The case of the Amsterdam western gas factory. Werkdocument.
- Duijn, Mark van, en Jan Rouwendal (2013a) Cultural heritage and the location choice of Dutch households in a residential sorting model. Verschijnt binnenkort in *Journal of Economic Geography*.
- Duijn, Mark van, en Jan Rouwendal (2013b) Sorting based on amenities and income composition: Evidence from the Amsterdam area. Werkdocument.
- Epple, Dennis and Holger Sieg (1999) Estimating equilibrium models of local jurisdictions. *Journal of Political Economy*, **107**, 645-681.
- Glaeser, Edward, Bruce Sacerdote and Jose A. Scheinkman (2002) The social multiplier. *Journal of the European Economic Association*, **1**, 345-353.
- Glaeser, Edward, Jed Kolko and Albert Saiz (2001) Consumer city. *Journal of Economic Geography*, **1**, 27-50.
- Gosens, Tom, Ruben van loon en Jan Rouwendal (2013) Destination choice for nature-based recreation trips in the Netherlands: Assessing the use value of landscape components. Werkdocument.
- Grilliches, Zvi (1961) Hedonic price indexes for automobiles: An econometric analysis of quality change. In: *The Price statistics of Federal Government: Review, Appraisal and Recommendations*. National Bureau of Economic Research, 173-196.
- Groot, Henri de, Gerard Marlet, Coen Teulings en Wouter Vermeulen (2010) *Stad en land*. CPB.
- Jacobs, Jane (1961) *The death and life of great American cities*. Random House.
- Janssen, Joks, Eric Luiten, Hans Renes en Jan Rouwendal (2013a) Heritage planning and spatial development in the Netherlands; changing policies and perspectives. Verschijnt binnenkort in: *International Journal of Heritage Studies*.
- Janssen, Joks, Eric Luiten, Hans Renes en Jan Rouwendal (2013a) Nationale onderzoekagenda Erfgoed en Ruimte.

- Koekebakker, Olaf (2003) *Cultuurpark Westergasfabriek; transformatie van een industrieterrein*. NAI, Rotterdam.
- Koster, Hans, Jos van Ommeren en Piet Rietveld (2013) Historic amenities, income and sorting of households. Werkdocument.
- Kourtit, Karima, Jan Möhlmann, Peter Nijkamp en Jan Rouwendal (2012) The spatial distribution of cultural heritage and creative industries in the Netherlands. Werkdocument.
- Kourtit, Karima, Jan Möhlmann, Peter Nijkamp en Jan Rouwendal (2013) Creative professionals and cultural ambiance. Werkdocument.
- Kurpershoek, Ernest (1994) *De Waag op de Nieuwmarkt*. Stadsuitgeverij Amsterdam.
- Lazrak, Faroek, Peter Nijkamp, Piet Rietveld en Jan Rouwendal (2012) The market value of cultural heritage: An application of spatial hedonic pricing. Verschijnt binnenkort in: *Journal of geographical Systems*.
- Loon, Ruben van, Tom Gosens en Jan Rouwendal (2013) Destination choice for recreation in the Netherlands: Assessing the impact of cultural attributes. Werkdocument.
- Loon, Ruben van, Piet Rietveld en Jan Rouwendal (2012) Cultural heritage and domestic tourism in the Netherlands. Werkdocument.
- Loon, Ruben van, en Jan Rouwendal (2013) City tourism travel purpose and expenditure patterns. Werkdocument.
- Lörzing, Han, Wiebke Klemm, Miranda van Leeuwen en Suus Soekimin (2006) *Vinex: Een morfologische verkenning*. PBL.
- Marlet, Gerard (2009) *De aantrekkelijke stad*. VOC.
- Moretti, E. (2012) *The new geography of jobs*. Houghton, Mifflin, Harcourt.
- Rosen, S. (1974) Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, **82**, 34-55.
- Schelling, Thomas C. (1969) Models of segregation. *American Economic Review*, **55** p&p 488-493.
- Steenhuis, Marinke, en Paul Meurs (2011) *Herbestemming in Nederland; Nieuw gebruik van stad en land*. NAI, Rotterdam.
- Tervoort, Ad (2005) *Wetenschap en samenleving; groei en ontwikkeling van de VU-familie in beeld*. Dienst Communicatie VU.
- Throsby, David (2010) *The Economics of Cultural Policy*. Cambridge University Press.

