



Delft University of Technology

Transformatiewaarde

Remøy, Hilde

Publication date
2024

Document Version
Final published version

Published in
Transformatie naar Woningen

Citation (APA)

Remøy, H. (2024). Transformatiewaarde. In H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (Eds.), *Transformatie naar Woningen* (pp. 185-193). Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Trans- for- matie naar wonen in

Transformatie
naar woningen

Hilde Remøy
Gerard van Bortel
Erwin Heurkens
Roeli van Venrooij

Transformatie naar woningen

Redactie: Hilde Remøy, Gerard van Bortel, Erwin Heurkens en Roeli van Venrooij

© 2024 De auteurs

ISBN 978-94-6366-838-5

Naamsvermelding 4.0 Internationaal (CC BY 4.0)

U bent vrij om:

Het werk te delen — te kopiëren, te verspreiden en door te geven via elk medium of bestandsformaat

Het werk te bewerken — te remixen, te veranderen en afgeleide werken te maken voor alle doeleinden, inclusief commerciële doeleinden.

Deze licentie is goedgekeurd voor Free Cultural Works. De licentiegever kan deze toestemming niet intrekken zolang aan de licentievoorwaarden voldaan wordt.

Onder de volgende voorwaarden:

Naamsvermelding — De gebruiker dient de maker van het werk te vermelden, een link naar de licentie te plaatsen en aan te geven of het werk veranderd is. U mag dat op redelijke wijze doen, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat de licentiegever instemt met uw werk of uw gebruik van het werk.

U mag geen juridische voorwaarden of technologische voorzieningen toepassen die anderen er juridisch in beperken om iets te doen wat de licentie toestaat.

Voor het gebruik van beeldmateriaal is getracht zoveel mogelijk toestemming te vragen aan de rechtmatige eigenaren.

Onze excuses voor de gevallen waarin het ons niet is gelukt. Deze rechtmatige eigenaren worden vriendelijk verzocht contact op te nemen met de auteurs.

Voor elementen van het materiaal die zich in het publieke domein bevinden, en voor vormen van gebruik die worden toegestaan via een uitzondering of beperking in de Auteurswet, hoeft u niet aan de voorwaarden van de licentie te houden. Er worden geen garanties afgegeven. Het is mogelijk dat de licentie u niet alle gebruiksvrijheden geeft die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Bijvoorbeeld, andere rechten zoals publiciteits-, privacy- en morele rechten kunnen het gebruik van een werk beperken.

Transformatie- waarde

Hilde Remøy

Transformatie van een gebouw vindt plaats als een of meerdere actoren vinden dat het gebouw voldoende waarde en kwaliteit heeft om in de toekomst nieuw gebruik te huisvesten. De drijfveren voor transformatie zijn zowel maatschappelijk als financieel en functioneel van aard. Een voorbeeld van maatschappelijke drijfveren is de vraag naar binnenstedelijk wonen en het overheidsbeleid dat deze interesse versterkt, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat 2017). Na periodes van leegstand en verwaarlozing kan transformatie duurzame stedelijke intensivering bevorderen (Bryson 1997). In Nederland en internationaal is hergebruik van overtollige kantoorgebouwen een belangrijke drijfveer, bijvoorbeeld door de vraag naar woningen en een verouderde kantorenvoorraad in oudere kantorenwijken (Clifford et al. 2019; Remøy 2010). Tijdelijke transformatie wordt ook ingezet om tijdelijke woningen te creëren, bijvoorbeeld voor studenten en vluchtelingen. Daarnaast wordt tijdelijke transformatie vaak ingezet als strategie om gebiedstransformaties op gang te brengen (Wilkinson et al. 2021; Mazzarella et al. 2022). Transformatie levert vaak indirecte waarde op in de vorm van waardestijging van vastgoed rondom een getransformeerd gebouw. Dit roept de vraag op: wie profiteert en wie betaalt? In dit hoofdstuk worden de waardeaspecten van transformatie uiteengezet, met een focus op transformatie van erfgoed.

Waarde beleven

Belevingswaarde is de waarde die een individu of een groep in een bepaalde tijd en in een bepaalde context toekent aan een gebouw. De belevingswaarde kan bepalend zijn voor het behoud van een gebouw, met name wanneer transformatie functioneel haalbaar is terwijl financiële winst onzeker is. Wat de betekenis en meetbaarheid van belevingswaarde is, zijn twee van de meest gestelde vragen bij beslissingen over transformatie. Voor het beantwoorden van deze vragen is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de relatie tussen het gebouw en zijn omgeving (hoe reageert het gebouw op zijn omgeving, welke effecten heeft de omgeving op het gebouw). Hergebruik gaat om het herkennen en versterken van de specifieke kwaliteiten van het gebouw en zijn context ten opzichte van nieuwbouw.

Belevingswaarde heeft vele aspecten en iedereen kijkt er anders naar, afhankelijk van zijn of haar achtergrond. Een eenduidige definitie van belevingswaarde is niet mogelijk vanwege de nuances en subjectiviteit die erin zitten en de specifieke situatie van elk gebouw afzonderlijk. Het specificeren van de verschillende aspecten van belevingswaarde maakt het concept echter zinvoller en objectiever. Benraad & Remøy (2007) onderscheiden zeven verschillende aspecten: vertrouwde lelijkheid, cultuurhistorische waarde, symbolische waarde, traumatische belevingswaarde, gebruikswaarde, intrinsieke waarde en de relatie tussen gebouw en locatie.

Vertrouwde lelijkheid

Veel getransformeerde gebouwen zijn behouden omdat ze belangrijk worden gevonden, ook al hebben ze geen monumentenstatus. In Eindhoven zijn de gebouwen van Philips een voor een herkend als erfgoed, en een aantal heeft de status van rijksmonument, zoals bijvoorbeeld Vredeoord, het Klokgebouw en het voormalige hoofdkantoor. Maar die erkenning is vrij recent. De Witte Dame (voormalige Philips gloeilampenfabriek), bijvoorbeeld, stond aanvankelijk op de nominatie voor sloop. De meeste mensen vonden het gebouw lelijk, kunstenaars pleitten echter voor hergebruik. Uiteindelijk is het opgeknapt en heeft het zelfs de ontwikkeling van het gebied eromheen bepaald. De schijnbare lelijkheid van het gebouw bleek in dit geval van belang en kan van betekenis zijn voor andere gebouwen in de stedelijke context.

De belevingswaarde kan
bepalend zijn voor het behoud
van een gebouw.

Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarde van een gebouw is een andere reden om een gebouw te behouden. Een gebouw maakt deel uit van de geschiedenis van de stad. Dit betekent niet a priori dat elk oud gebouw met een specifieke stijl van historisch belang is. Het unieke speelt mee. Het Koninklijk Paleis op de Dam in Amsterdam werd gebouwd als stadhuis. De beste architecten van de Gouden Eeuw werden ingehuurd. Dit gebouw heeft zowel een historische als een architectonische waarde. Een ander voorbeeld van cultuurhistorische waarde is de uniciteitswaarde van historische bouwtypen. Zo wordt aan de laatste overgebleven boerderij uit een bepaalde periode waarde toegekend vanwege de uniciteit van de betreffende typologie en bouwtraditie.

Symbolische waarde

De symbolische waarde kan worden onderscheiden van de cultuurhistorische waarde. De grote kerk in Veere, Zeeland, is nu een rijksmonument. De kerk werd voltooid in 1521. Het gebouw was te groot voor de gemeenschap die het gebruikte, maar het werd zo groot gebouwd dat iedereen uit het dorp erin zou passen. De kerk verloor haar functie door de kerkreformatie in 1537. In 1686 werd het gebouw geteisterd door een brand. In 1811 nam Napoleon het gebedshuis in gebruik genomen als militair hospitaal, waarna het gebouw geen functie meer had. Om vernieling te voorkomen, werd de Grote Kerk in 1881 door de Staat aangekocht, als eerste Nederlandse rijksmonument. Sindsdien valt het monument onder de verantwoordelijkheid van de Rijksgebouwendienst. Het gebouw staat symbool voor de kerk en haar ambitie in de veertiende eeuw, maar ook voor geloof en belang van het geloof voor de maatschappij. Het gebouw maakt deel uit van de geschiedenis, kunstenaars hebben het geschilderd, dichters hebben erover geschreven. Het onderhoud van het gebouw is kostbaar. In de jaren 1990 werd transformatie tot woningen overwogen en uiteindelijk afgewezen. Particulier gebruik werd niet geschikt gevonden. In opdracht van de Rijksgebouwendienst is de kerk in 2004 getransformeerd naar een cultuurpodium en is nog in gebruik.

Traumatische belevingswaarde

Een gebouw kan negatief worden gewaardeerd door activiteiten die er hebben plaatsgevonden. Deze ervaringen hebben niet noodzakelijkerwijs iets met het gebouw zelf te maken, maar worden vaak op het gebouw geprojecteerd. Dit laat zien hoe subjectief belevingswaarde is. De textiel fabrieken uit de negentiende eeuw zijn voorbeelden hiervan. Terwijl de werknemers vaak onder erbarmelijke omstandigheden werkten, hechtten zij en hun familie veel waarde aan de gebouwen omdat die deel uitmaken van hun geschiedenis. Een aantal van de voormalige textiel fabrieken is nu nationaal monument, zoals de Tricotfabriek in Winterswijk.

Gebruikswaarde

Gebruik heeft invloed op hoe een gebouw wordt ervaren. Als het niet meer voldoet aan de gebruikseisen van deze tijd, is het functioneel verouderd en wordt de belevingswaarde afhankelijk van de gebruikswaarde. Een voorbeeld is het project Lucia in Rotterdam. Het gebouw werd ontworpen als garagebedrijf op de begane grond met verhuurbare kantoorruimte op de verdiepingen. Het werd echter gerealiseerd in 1955 als garagebedrijf met kweekschool en een gymzaal op de bovenste verdieping. Later is het gebouw in gebruik geweest als gemeentekantoor. De grote verdiepingshoogte maakte het mogelijk om hier ‘microappartementen’ voor studenten te realiseren. Extra oppervlakte werd gerealiseerd door een verhoogde slaapmezzanine. Het gebouw is nu een rijksmonument en wordt gezien als een object met een hoge monumentale waarde.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde van een pand is de waarde van het gebouw zelf. Bij aanpassing is de intrinsieke waarde de mogelijkheid voor nieuw gebruik van het gebouw. Een gebouw wordt getransformeerd wanneer het de potentie heeft om nieuwe functies op te nemen. De mogelijkheid van functieverandering wordt ook wel het verandervermogen of gebruiksvermogen genoemd. De intrinsieke waarde kan ook betrekking hebben op delen van het gebouw. Als de structuur van een gebouw nuttig is maar de gevels niet, dan zou het constructieve deel kunnen worden hergebruikt. De structuur heeft dan intrinsieke waarde. De visie op het toekomstige gebruik van het gebouw bepaalt in veel gevallen of middelen kunnen worden ingezet om voort te bouwen op de intrinsieke waarde. Intrinsieke waarde is voorwaarde voor belevingswaarde, maar kan niet los gezien worden van de belevingswaarde. De intrinsieke waarde van het gebouw wordt vaak pas zichtbaar na verbouwing en is vaak afhankelijk van de visie van een individu of een groep. De intrinsieke waarde is in die zin gelijk aan het hoogste en beste gebruik.

Relatie gebouw en omgeving

Transformatie van bestaande gebouwen kan worden gebruikt als trigger voor herontwikkeling. Hierdoor kan het specifieke aspect van belevingswaarde drager worden van het algemene. In een verpauperde omgeving kan transformatie van een gebouw met symbolische of cultuurhistorische waarde de neerwaartse spiraal van dat gebied ombuigen. Voor investeerders kan het een aanjager zijn om andere gebouwen te transformeren of renoveren. Getransformeerde gebouwen dragen de identiteit van de wijk voort. Als onderdeel van gebiedstransformatie kan ook tijdelijke transformatie een rol spelen, in afwachting van nieuwe plannen. Het gebouw, en met name de nieuwe functie, dient als voorloper voor een gewenste of geplande ontwikkeling. De relatie tussen gebouw en locatie is altijd aanwezig. Zeker bij gebiedstransformatie dient deze relatie goed geborgd te zijn. Van belang zijn de functies die aan bestaande gebouwen worden toegekend.

Transformatie van bestaande gebouwen – een erfgoedstrategie

Transformatie van bestaande gebouwen heeft zich ontwikkeld tot een strategie om erfgoed te behouden (Plevoets & Van Cleempoel 2012; Vafaie et al. 2023). Erfgoed is een breed begrip. UNESCO beschouwt erfgoed als relevant wanneer het een uitzonderlijke universele waarde heeft (World Heritage Centre 2008). Uitzonderlijke universele waarde betekent dat de waarde van het erfgoed nationale grenzen overschrijdt en van gemeenschappelijk belang is voor de huidige en toekomstige generaties van de mensheid. Erfgoed weerspiegelt de diversiteit van gemeenschappen en hoe het verleden de omgeving heeft gevormd. Erfgoed kan in Nederland de status hebben van rijksmonument of gemeentelijk monument, maar kan ook refereren aan gebouwen die geen beschermde status hebben, maar kenmerkend zijn voor de periode waarin ze zijn gebouwd. Dit zijn bijvoorbeeld oudere industriegebouwen zonder vastgestelde monumentale waarde, of nieuwere gebouwen die kenmerkend zijn voor de periode waarin ze zijn gebouwd, of die architectonische waarde hebben die (nog) niet herkend is. Belevingswaarde is een belangrijke waardeaspect van erfgoed.

Economische waardering van erfgoed

Meervoudigheid van transformatiewaarde

De fundamentele emotionele aspecten die behoren tot de beleving van een gebouw worden over het algemeen gezien als iets wat totaal onverenigbaar is met economie. Dit conflict wordt ervaren in de praktijk. Argumenten voor behoud en transformatie van gebouwen zijn meestal gebaseerd op financiële en functionele argumenten. Argumenten voor erfgoedbehoud zijn daarentegen meestal gebaseerd op archeologische, architectonische of cultuurhistorische waardebepaling, niet op een economische interpretatie van waarde (Ruijgrok 2006). De waarden botsen met elkaar wanneer financiële inkomsten van nieuw gebruik van erfgoed moeten worden afgezet tegen mogelijke schade aan monumentale waarde. Daarom wordt gezocht naar economische aspecten voor besluitvorming over erfgoedtransformatie.

De waarde van erfgoed is meervoudig en kan grofweg worden onderscheiden in economische en niet-economische waarden (Bazelmans 2013), waarbij economische waarde betekent de waarde geschat in prijs. Dit ruime begrip zorgt ervoor dat de economische waarde moeilijk te kwalificeren en kwantificeren is, vooral wanneer het erfgoed zijn gebruikswaarde heeft verloren. Tegelijkertijd wordt de niet-economische waarde van getransformeerd erfgoed algemeen erkend, en heeft onderzoek bewezen dat het behoud van erfgoed een aanzienlijke waarde levert aan de samenleving (Persoon & Remøy 2021; Gram 2018; Domingo 2015; Ahlfeldt & Maennig 2010; Navrud & Ready 2002). Barentsen et al. (2015) stellen dat het kwantificeren van prijspremies van erfgoed transformatie ervan kan rechtvaardigen en stimuleren. Transformatie wordt vaker gekozen als stakeholders bewust zijn van de (potentiële) kwaliteiten van een gebouw en/of omgeving (Remøy 2014).

Directe en indirecte economische waarde

Ruijgrok (2006) definieert drie verschillende soorten economische waarde van erfgoed: de wooncomfortwaarde, de recreatiewaarde en de belevingswaarde. Deze waarden kunnen gemeten worden bijvoorbeeld met hedonische prijsmodellen (revealed-preference-technieken) of contingent valuation-methoden (stated-preference-techniek), die vaak worden gebruikt bij kosten-batenevaluaties en die ook van toepassing zijn op het meten van de economische waarde van erfgoed. Deze methoden tonen de bereidheid om te betalen voor het wonen in, bezoeken, bewaren en bewonderen van erfgoed. Het bepalen van de economische kosten en baten van erfgoed creëert kansen voor het ondersteunen van investeringsbeslissingen voor private en publieke partijen. Bovendien wordt het mogelijk om de kosten van erfgoedverlies mee te nemen in de kosten-batenanalyse van nieuwe ontwikkelingen op historische locaties.

Zowel de recreatiewaarde (bijvoorbeeld toegangsbewijs etc.) als de wooncomfortwaarde kan in geld worden uitgedrukt en wordt daarom beschouwd als directe waarde van erfgoed. Een manier om deze waarde te bepalen, is door simpelweg de investeringskosten af te trekken van de inkomsten. De waarde wordt dus bepaald op basis van de inkomsten van het nieuwe gebruik.

Hoge belevingswaarde
kan de indirecte waarde
van een gebouw verhogen.

Hoge belevingswaarde kan de indirecte waarde van een gebouw verhogen, door positieve effecten op het toerisme, de economische structuur, de arbeidsmarkt, en de leef- en werkomgeving. De architectonische kwaliteit van een monument en de kwaliteit van de omgeving dragen bij aan maatschappelijke baten, zoals vermindering van vandalisme en verhoging van de (sociale) veiligheid, wat weer bijdraagt aan de marktwaarde van het gebouw en zijn omgeving. Zo kunnen de kenmerken van ruimtelijke kwaliteit worden verbonden met economische, sociale, culturele en milieudimensies van de samenleving. Verouderde gebouwen en locaties leiden vroeg of laat tot extra kosten in de publieke sector en beïnvloeden de begrotingen van gemeenten.

De indirecte waarde uitdrukken als financiële waarde is een uitdaging. Het is niet zo eenvoudig om 'hard bewijs' te leveren. Onderzoek van Van Duijn en Rouwendal (2013) en van Duijn et al. (2016) toont indirecte waarde aan, in een onderzoek dat laat zien dat huishoudens bereid zijn meer te betalen om zich te vestigen in of in de omgeving van cultureel erfgoed. Het onderzoek toont verder aan dat cultureel erfgoed een positieve impact heeft op de attractiviteit van steden. Steden zouden dus gebruik en hergebruik van erfgoed moeten aanmoedigen. Het positieve effect op de attractiviteit kan echter ook bijdragen aan onbetaalbaarheid van wonen in de buurt van cultureel erfgoed (Been et al. 2016). Dit effect zou moeten worden meegenomen in de besluitvorming rondom hergebruik van erfgoed.

14.4

De waarde van transformatie

Wanneer een gebouw het einde van zijn functionele of economische levensduur bereikt, wordt het beoordeeld en wordt een strategie voor renovatie, transformatie of sloop opgesteld. Renovatie of transformatie van een gebouw vindt plaats wanneer een of meerdere spelers zich bewust zijn van de (potentiële) kwaliteiten van een gebouw. Transformatie is alleen haalbaar als de betrokken actoren een visie hebben op het toekomstige potentieel van het gebouw in zijn ruimtelijke context, in het licht van geplande stedenbouwkundige en maatschappelijke ontwikkelingen. Bij de afweging of een gebouw al dan niet wordt hergebruikt en getransformeerd, worden de relevante vormen van belevingswaarde afgewogen tegen de potentiële gebruikswaarde, financiële waarde (Remøy 2014) en milieubelasting (Baker et al. 2021).

Persoon onderzocht de toegevoegde waarde van woningen rondom transformatie van erfgoed (Persoon & Remøy 2021). Ten eerste blijkt dat door alleen al het gebouw weer in gebruik te nemen na transformatie, er waarde toegevoegd wordt. Vóór transformatie was er juist een waarneembare prijsdaling. Dit is waarschijnlijk te wijten aan verpaupering van leegstaande gebouwen en vervolgens constructiewerkzaamheden, die soms jaren kunnen duren. Zoals eerder onderzoek heeft gevonden (Koppels et al. 2011) heeft een leegstaand gebouw een negatieve uitstraling op de omgeving door onder andere verloedering en vandalisme, die ook leiden tot prijsdaling. Volgens Persoon en Remøy (2021) wordt de hoogste prijsstijging door transformatie van erfgoed niet direct naast het gebouw gevonden, maar op een paar honderd meter afstand. Dit komt overeen met onderzoek van Li en Brown (1980) en kan worden verklaard door de mogelijke overlast

die wordt veroorzaakt door de activiteiten en functie van het gebouw na transformatie. Woningen een paar straten verderop hebben geen last van bijvoorbeeld evenementen, maar wel de baten. Deze woningen zijn daarom populairder en hebben een hogere prijspremie. Na een bepaalde afstand neemt de prijspremie weer af, afhankelijk van het type en de grootte van het transformatieproject.

Het onderzoek van Persoon concludeerde dat transformatie van erfgoed een positief effect heeft op de omliggende woningprijzen. De gevonden toegevoegde waarde kan waarschijnlijk niet volledig worden toegeschreven aan de nabije transformatie. Andere ontwikkelingen in de omliggende gebieden kunnen ook een bijdrage hebben geleverd, evenals de groeiende populariteit van de gebieden.

Transformatie van erfgoed levert een aantal voordelen op, zoals recreatieve waarde voor het grote publiek en een lokale economische motor, en dient daarmee het publieke belang. Particuliere partijen, vaak initiatiefnemers voor transformatie, maken hier echter geen winst op. Het onderzoek van Persoon toont een significant indirect effect van transformatie op de prijzen van omliggende woningen. Deze prijspremie zou particuliere investeringen kunnen stimuleren. Hierop voortbouwend zou een gemeente transformatie actiever kunnen inzetten als onderdeel van strategische stedenbouwkundige planvorming en als katalysator in gebiedstransformatie.

Bronnen

- Ahlfeldt, G.M., & Maennig, W. (2010). Substitutability and complementarity of urban amenities: External effects of built heritage in Berlin. *Real Estate Economics*, 38(2) 285-323.
- Baker, H., Moncaster, A., Remøy, H., & Wilkinson, S. (2021). Retention not demolition: How heritage thinking can inform carbon reduction. *Journal of Architectural Conservation*, 27(3), 176-194.
- Barentsen, D., Koppels, P., & Remøy, H. (2015). Heritage designation and house prices. Geraadpleegd 28 december 2023, eres.org.
- Bazelmans, J. (2013). Waarde in meervoud: Naar een nieuwe vormgeving van de waardering van erfgoed. *Cultureel erfgoed op waarde geschat: Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid*, Vol. 13, p. 24.
- Been, V., Gould Ellen, I., Gedal, M., Glaeser, E., & McCabe, B.J. (2016). Preserving history or restricting development? The heterogeneous effects of historic districts on local housing markets in New York City. *Journal of Urban Economics*, 92(2016), 16-30.
- Benraad, K., & Remøy, H. (2007). Belevingswaarde. In Van der Voordt, D.J.M., Geraedts, R.P., Remøy, H., & Oudijk, C. (eds.). *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Bryson, J.R. (1997). Obsolescence and the process of creative reconstruction. *Urban Studies*, 34(9), 1439-1459.
- Clifford, B., Ferm, J., Livingstone, N., & Canelas, P. (2019). *Understanding the impacts of deregulation in planning: Turning offices into homes?* New York: Springer.
- Domingo, P. (2015). Foreword. *Cultural heritage counts for Europe*. Krakow: International Cultural Centre.
- Gram, P. (2018). Monumentenbezoek in trek bij Nederlanders. www.monumentaal.com/monumentenbezoek-in-trek-bij-nederlanders/. Geraadpleegd 28 december 2023.
- Koppels, P.W., Remøy, H., & El Messlaki, S. (2011). Door leegstand verlaagde huren bij de burens. *Real Estate Research Quarterly*, 10(3), 24-34.
- Li, M.M., & Brown, H.J. (1980). Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices. *Land Economics*, 56(2), 125-141.
- Mazzarella, C., Remøy, H., & Cerreta, M. (2022). Nomad MANagement of Urban Development: The value of temporary communities: The case of ART33 in San Giovanni a Teduccio, Naples.' In *28 Annual European Real Estate Society Conference*. Milan: European Real Estate Society (ERES).
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2017). *Ladder voor duurzame verstedelijking*. www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/, geraadpleegd 28 december 2023.
- Navrud, S., & Ready, R.C. (2002). *Valuing cultural heritage: Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- Persoon, T., & H. Remøy (2021). De toegevoegde waarde van herbestemming van industrieel erfgoed: Het prijseffect op omliggende woningen. *Real Estate Research Quarterly*, 20(1), 1-10.
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2012). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: A survey of 19 and 20 century theories. *Cultural heritage*, 8, 9.
- Remøy, H. (2010). *Out of office: A study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent*. Amsterdam: IOS Press.
- Remøy, H. (2014). Preserving Cultural and Heritage Value. In Wilkinson, S.J., Remøy, H., & Langston C. (eds.). *Sustainable Building Adaptation*. Oxford: Wiley.
- Ruijgrok, E. (2006). The three economic values of cultural heritage: A case study in the Netherlands, *Journal of Cultural Heritage*, 7(3) 206-213.
- Van Duijn, M., & Rouwendal, J. (2013). Cultureel erfgoed en het vestigingsgedrag van huishoudens. *Journal of Economic Geography*, 13, 473-500.
- Van Duijn, M., Rouwendal, J., & Boersema, R. (2016). Redevelopment of industrial heritage: Insights into external effects on house prices. *Regional Science and Urban Economics*, 57, 91-107.
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings: A systematic literature review of success factors. *Habitat International*, 142, 102926.
- Wilkinson, S.J., Armstrong, G., & Cilliers, J. (2021). Sustainable temporary adaptive reuse. *Built Environment Economist: Australia and New Zealand*, 33-36.
- World Heritage Centre (2008). *Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention*. Paris: UNESCO.