



WAARDEBEPALING VAN WONEN IN ERFGOED



P5

9 april 2015

Door: Danielle Barentsen - 1516027

REM Adaptive Re-use

Eerste mentor: drs. P.W. Koppels - Bouweconomie

Tweede mentor: dr. ir. H.T. Remøy – Adaptive Re-use

INHOUD

1. Introductie
2. Onderzoeksvoorstel
3. Literatuurstudie
4. Bewonersinterviews
5. Data onderzoek
6. Conclusie

-Een mixed method onderzoek bestaande uit een case study naar getransformeerd erfgoed en een hedonische prijsstudie naar de marktwaarde van monumenten op de Haagse woningmarkt-

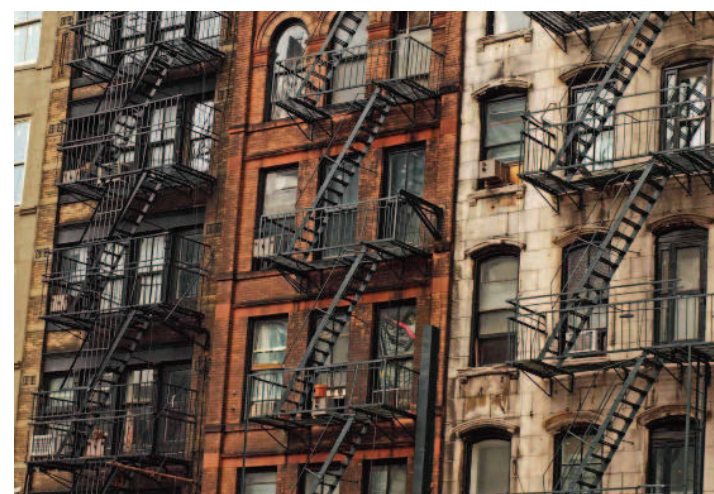
PROBLEEMANALYSE

Maatschappelijk:

- lokale identiteit
- veranderende rol monumentenzorg

Wetenschappelijk:

- effecten op de omgeving
- waardeverschil wel- en niet-monumenten
- marktwaarde getransformeerde monumenten



PROBLEEMSTELLING

Groeiende maatschappelijke interesse en meer mogelijkheden, maar onduidelijkheid over de opbrengsten van transformatie van erfgoed.



ONDERZOEKSVRAGEN

1. Wat beïnvloedt de marktwaarde van een gebouw op de woningmarkt?
2. Hoe wordt cultuurhistorie gewaardeerd?
3. Hoe waarderen bewoners van getransformeerde monumenten met een bijzondere cultuurhistorie hun woning?
4. Wat is de toegevoegde marktwaarde van cultureel erfgoed op de woningmarkt?



CONCEPTUEELMODEL



ONDERZOEKSMETHODOLOGIE

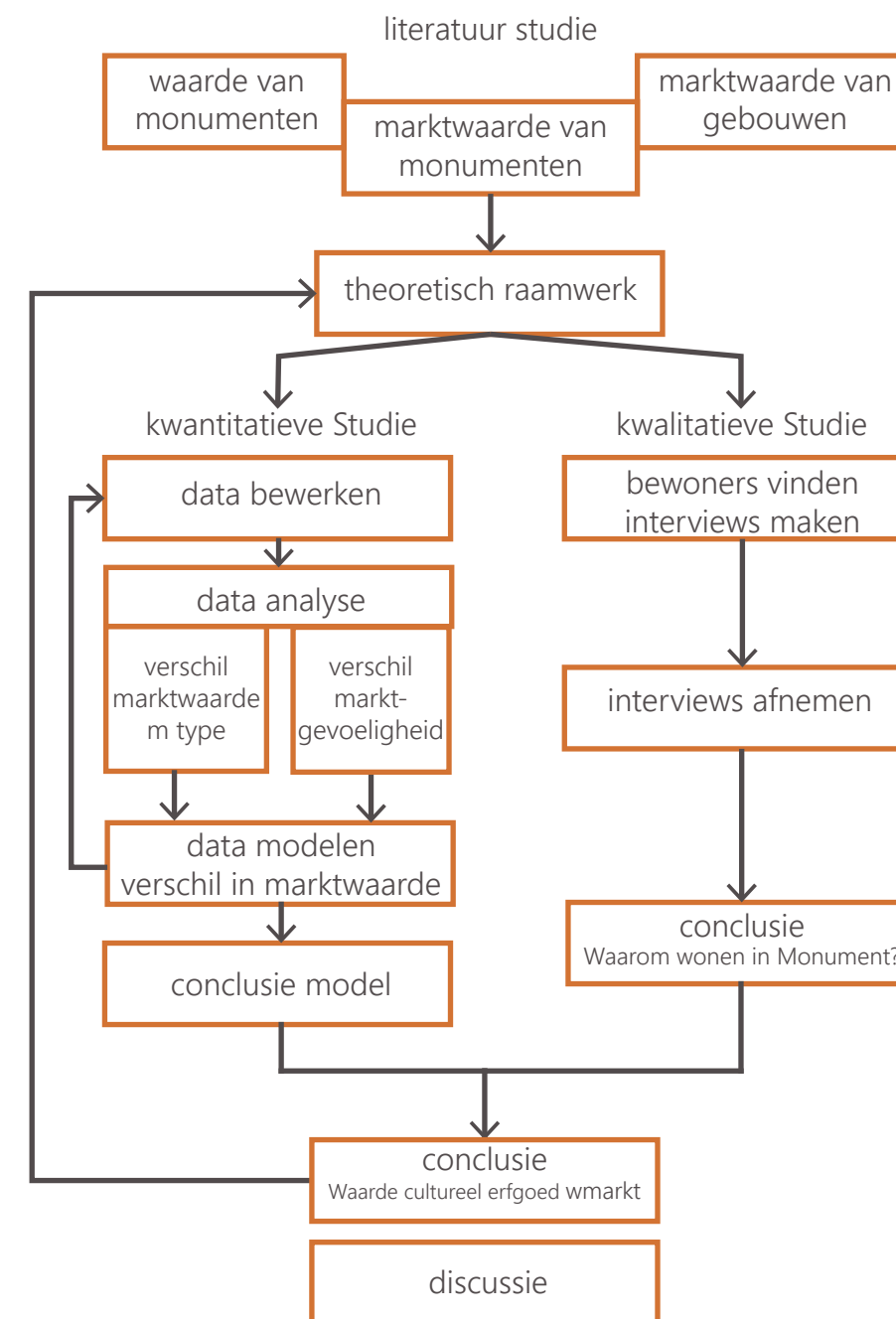
Mixed Method

1. Literatuurstudie

2. Kwalitatieve, case study

3. Kwantitatief, data onderzoek

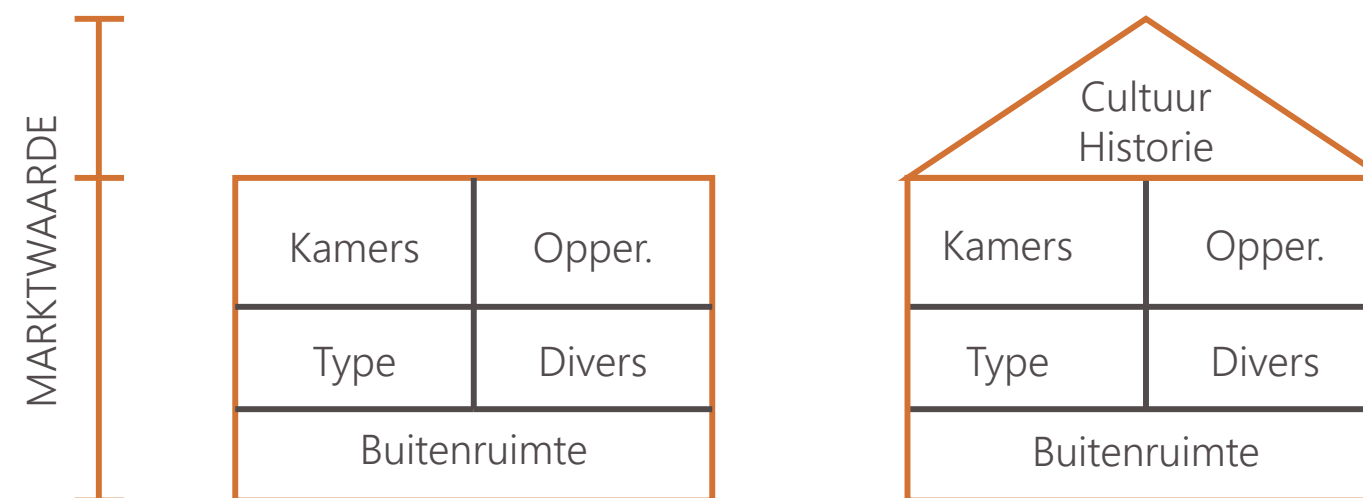
4. Verbindende conclusie



MARKTWAARDE VAN WONINGEN

Hedonisch prijsmodel

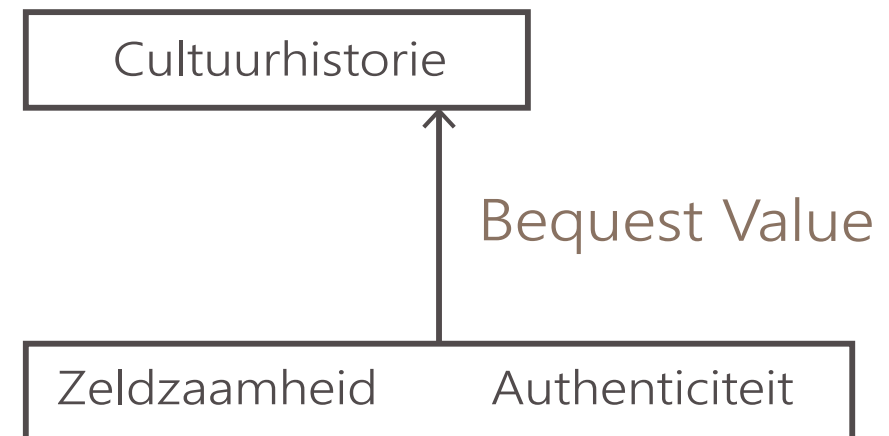
- Kwantitatieve eigenschappen
 - oppervlakte
 - kamers
 - verdiepingen
 - badkamers
 - buitenruimte
- Kwalitatieve eigenschappen
 - isolatie
 - type
 - bouwjaar
 - garage
 - openhaard



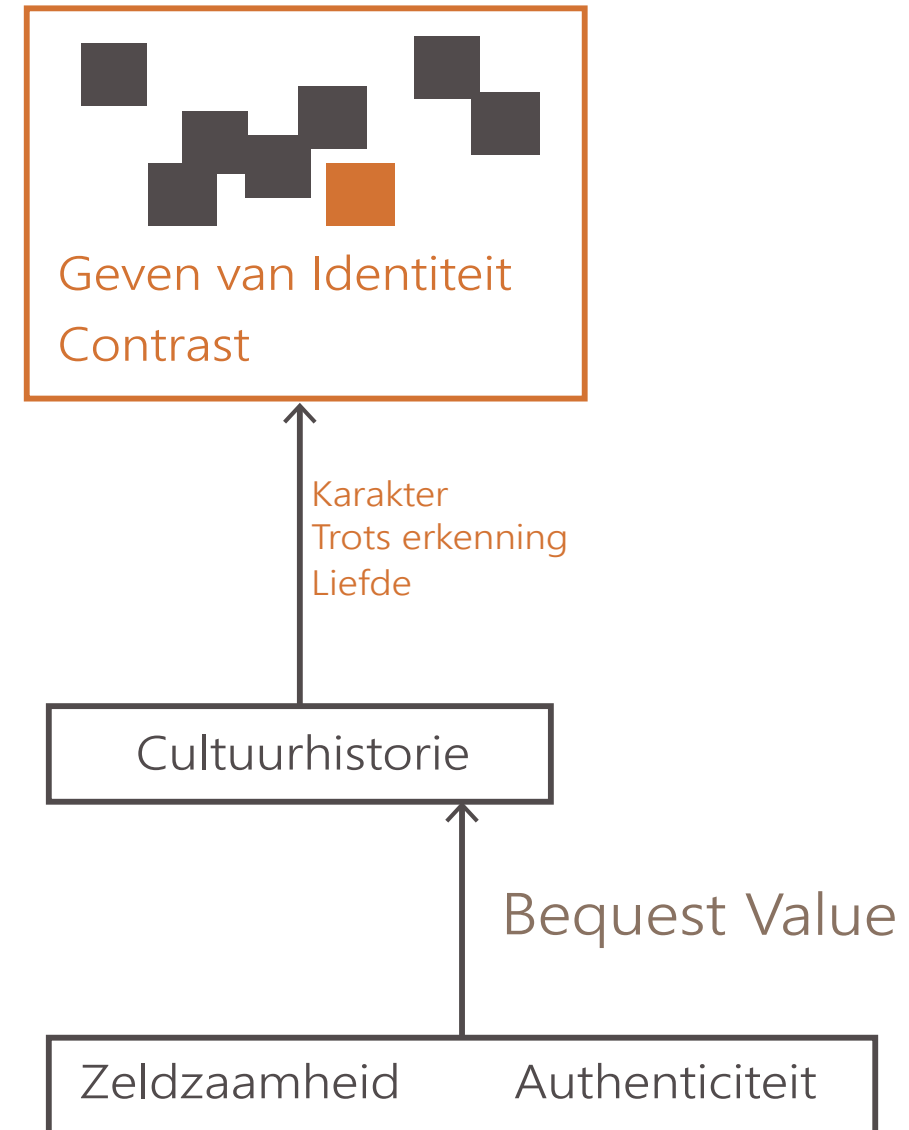
WAARDES VAN MONUMENTEN

Cultuurhistorie

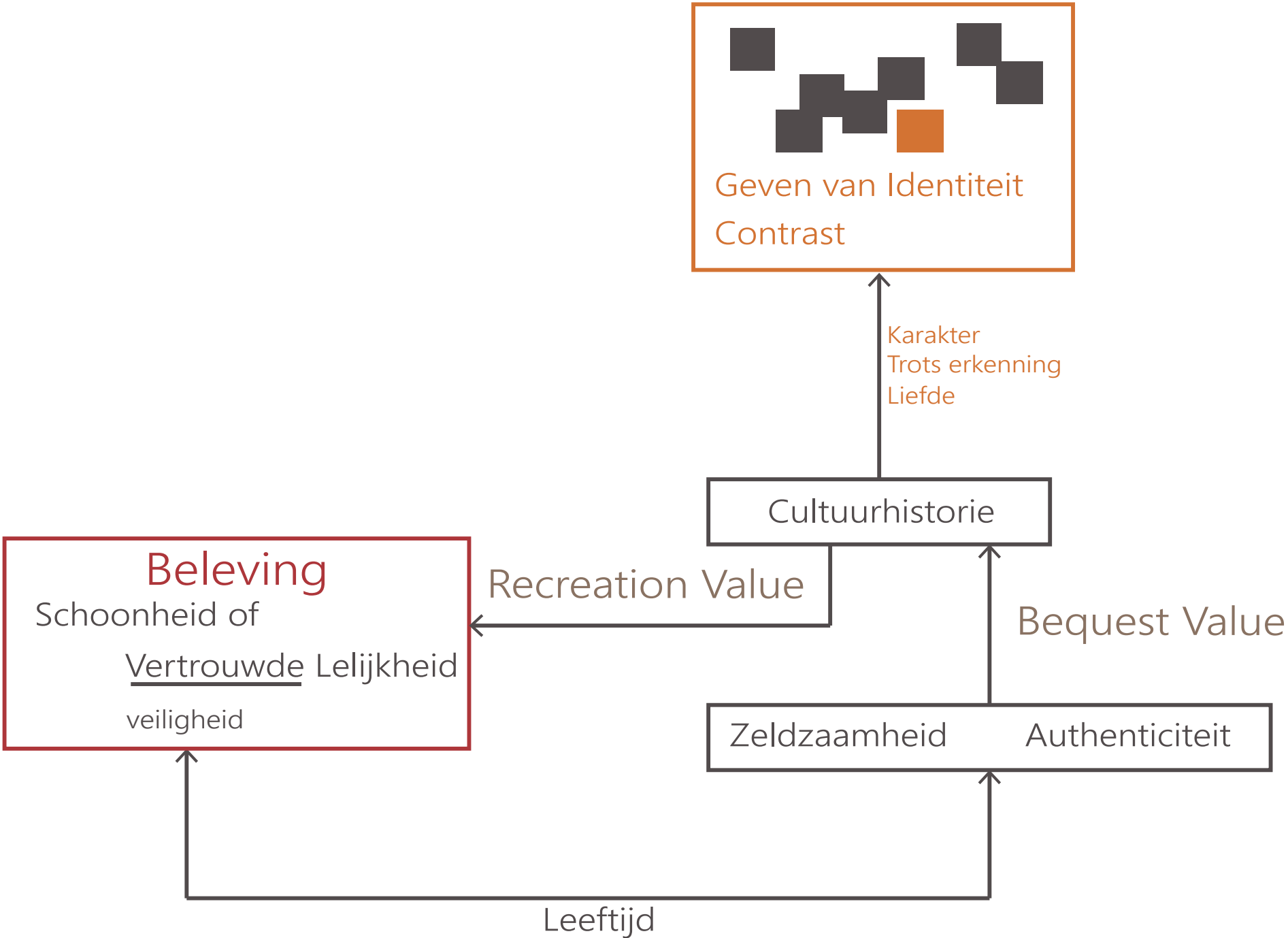
WAARDES VAN MONUMENTEN



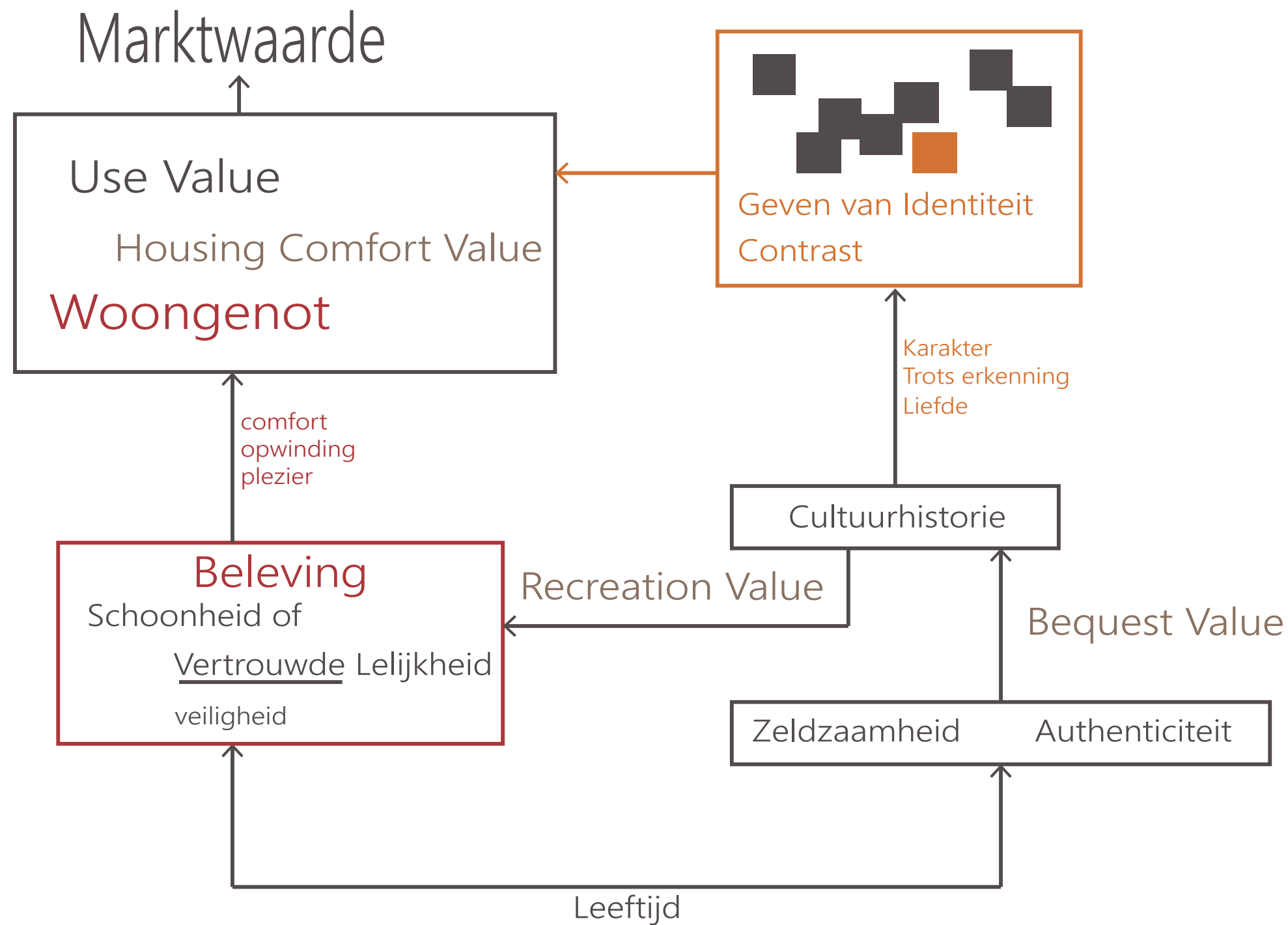
WAARDES VAN MONUMENTEN



WAARDES VAN MONUMENTEN



WAARDES VAN MONUMENTEN



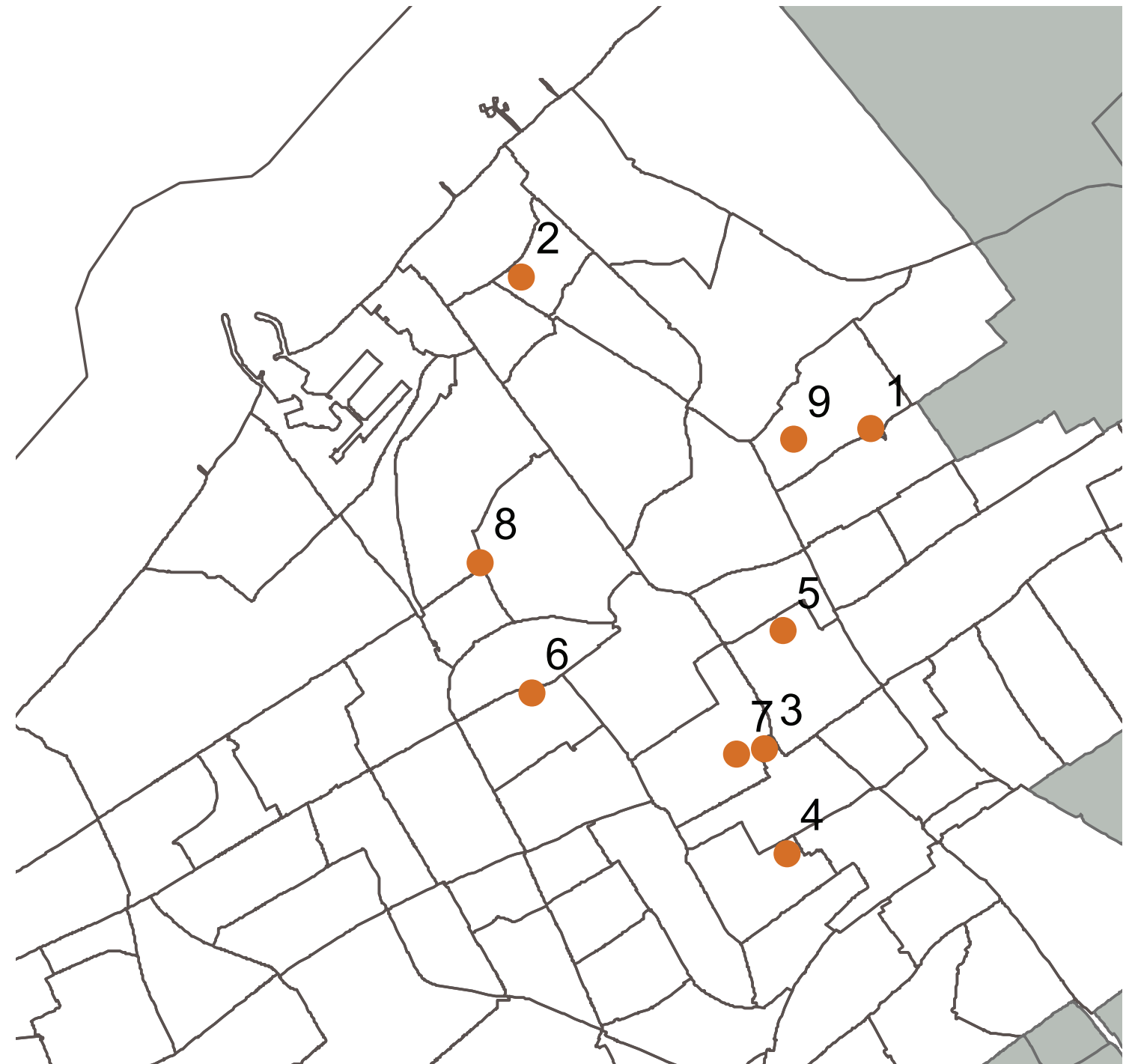
VERWANTE ONDERZOEKEN

- Weinig naar de marktwaarde van monumenten
- 1 stad, slecht te generaliseren
- positief effect

Wie	Waar	Wat	Effect	Significant
Deodhar (2004)	Sidney	Waarde verschillen met gradatie in Monumentaliteit	+	Ja
Ahlfeldt & Maenning (2010)	Berlijn	Waarde verschil appartementen die monument zijn	-	Nee
(Lazrak et al., 2014)	Zaanstad	Waarde verschil appartementen die monument zijn	+	ja
Shipley (2000)		Stabiliteit in de markt	+	Ja
Ahlfeldt & Maenning (2010)	Berlijn	Waarde omliggende gebouwen	+	Ja
(Lazrak et al., 2014)	Zaanstad	Waarde omliggende gebouwen	+	ja
Van Duijn & Rouwendal (2012)	Nederland	Invloed monumenten locatie keuze huishoudens	+	Ja
Florida	Nvt	Invloed monumenten op de concurrentiepositie van een stad	+	Nvt
(Moro et al., 2013)	Dublin	Externaliteiten van verschillende soorten erfgoed op de woningmarkt	+ (gebouwen) - (kerken en opgravingen)	ja

9 GETRANSFORMEERDE GEBOUWEN

- In Den Haag
- Getransformeerd naar woning
- Bijzondere cultuurhistorisch pand:
 - Rijksmonument
 - Gemeentelijk monument
 - Beeldbepalend pand in een beschermd stadsgezicht



BIJVOORBEELD: HOOFTSKADE

- Voormalig weeshuis
- Locatie
- Typische architectuur
- Ontwerpkeuze hoofdentree
- Sfeer wordt hoog gewaardeerd



INTERVIEWS

- 16 'semi-gestruceerde' interviews over;
 - koopbeslissing
 - de relatie woongenot en cultuurhistorie



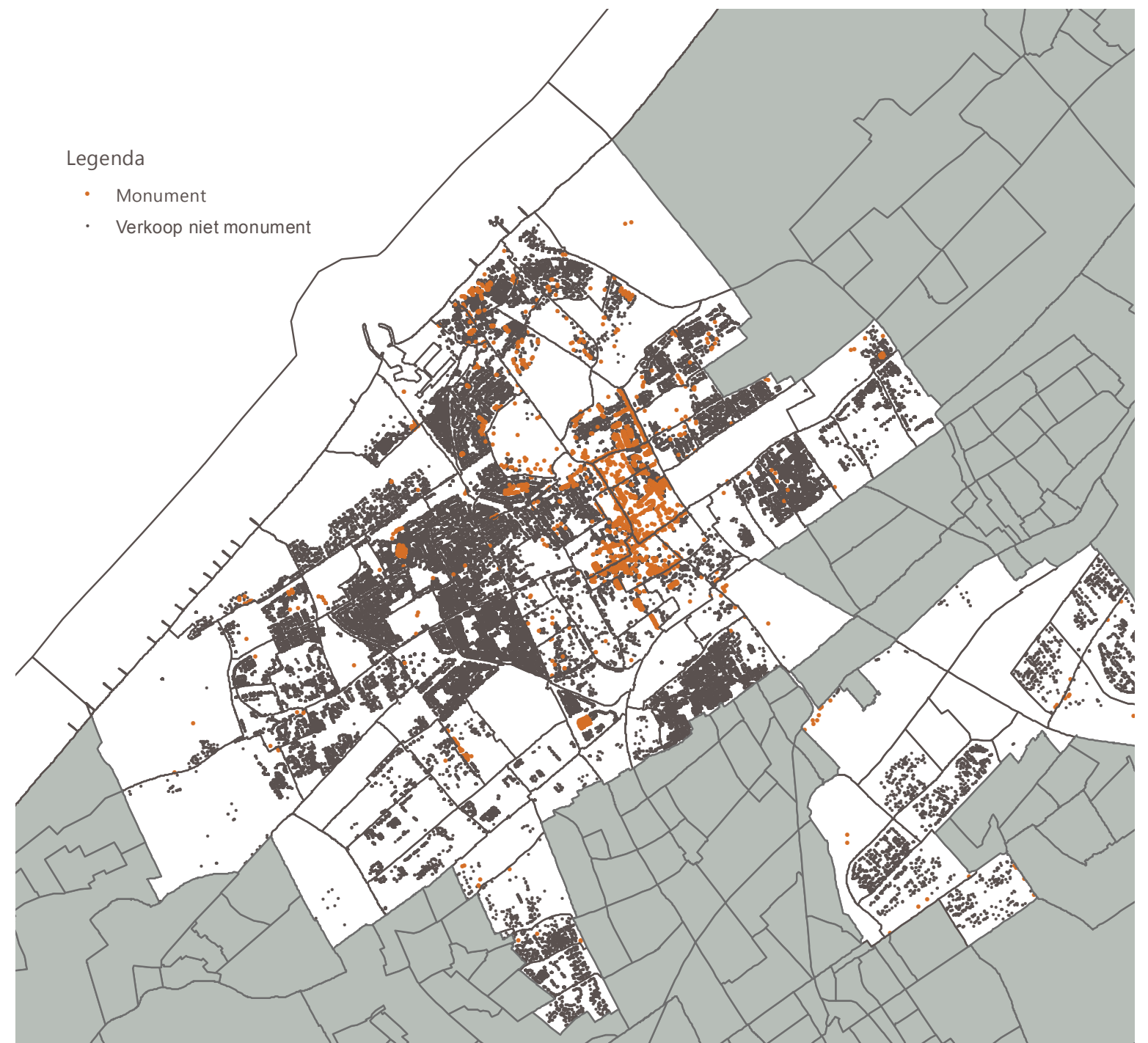
INTERVIEWS

- Impulsieve aankoop;
 - verliefdheid
- Hoog woongenot door:
 - Locatie
 - Ruimte
 - Sfeer > Belevingswaarde > Cultuurhistorie
- Doelgroepen; 1- en 2-persoonshuishoudens
- Effect herontwerp beslissingen



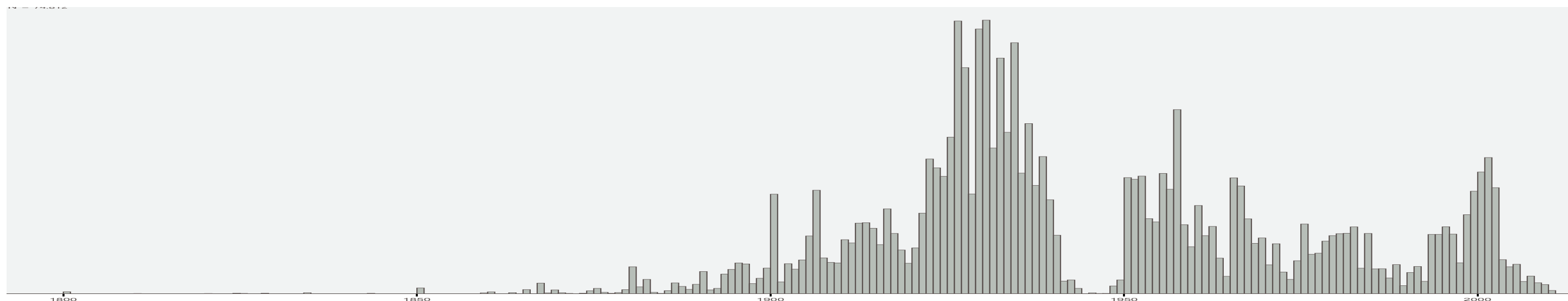
VERKOPEN IN DEN HAAG '96-'14

- 90.360 transacties, 1.711 monumenten
- groot aantal variabelen waaronder
 - verkoopjaar
 - m²
 - type woning
- toegevoegd
 - monument status
 - bouwjaar
 - locatie, cbs buurt



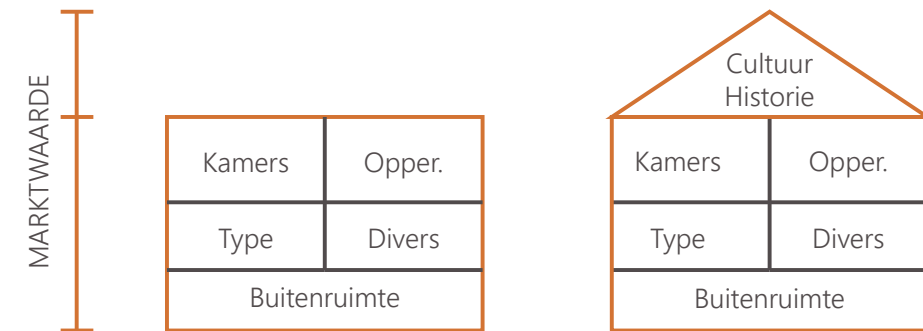
BESCHRIJVENDE STATESTIEK

	Monument	Niet-Monument
verkoopprijs (euro)	377.614	204.417
oppervlakte (m ²)	147	108
hoogte (m)	3,0	2,9
typologie	bovenwoning	portiekwoning
bouwperiode	<1901	1929-1940



MODEL

- 'mixed model'
- per CBS buurt
- huizen binnen 50m van monument uitgesloten.



<i>Variabel</i>	<i>Effect, F</i>	<i>sig.</i>
In(oppervlakte)	4654	.000
verkoopjaar	4457	.000
onderhoud binnen	1222	.000
parkeren	1033	.000
verwarming	734	.000
typologie	718	.000
kamer hoogte	713	.000
tuin	516	.000
bouwperiode	218	.000
onderhoud buiten	186	.000
monument type	182	.000
isolatie	115	.000
buitenruimte	109	.000
perceel oppervlakte	21	.000
aantal monumenten per buurt	15	.000

EFFECTEN OP DE MARKTWAARDE PER M²

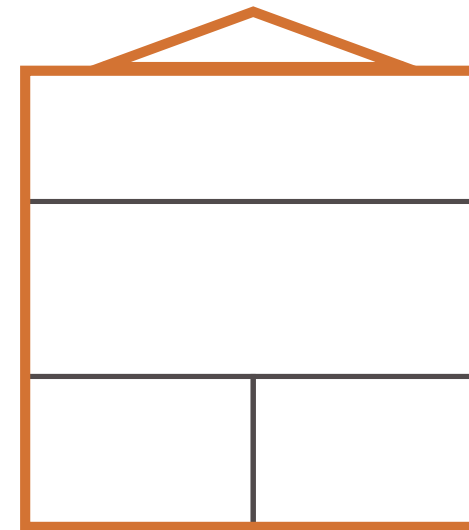
- logische effecten
 - onderhoud
 - tuin
 - parkeren
 - kamer hoogte
 - etc...
- oppervlakte
 - negatief, prijs per m²



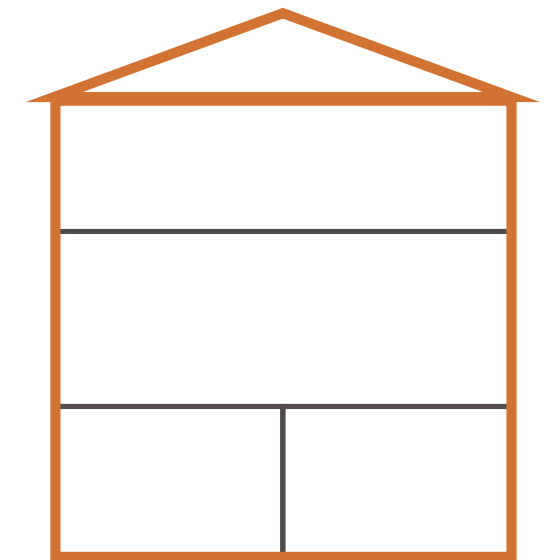
EFFECTEN OP DE MARKTWAARDE PER M²

Effect van monument zijn:

- rijksmonumenten > niet-monumenten (12.4%)
- rijksmonumenten > gemeentelijke monumenten (8.1%)
- gemeentelijke monumenten > niet-monumenten (4.3%)



Gemeentelijke
monumenten



rijks-
monumenten

HOOFDVRAAG

Wat is de toegevoegde marktwaarde van cultureel erfgoed op de woningmarkt?

- Meer cultuurhistorische waarde leidt tot hogere marktwaarde
- Sfeer, belevingswaarde > meer woongenot



DISCUSSIE

Is de marktwaarde hoger om de cultuurhistorische waarde of vanwege de beschermde status?

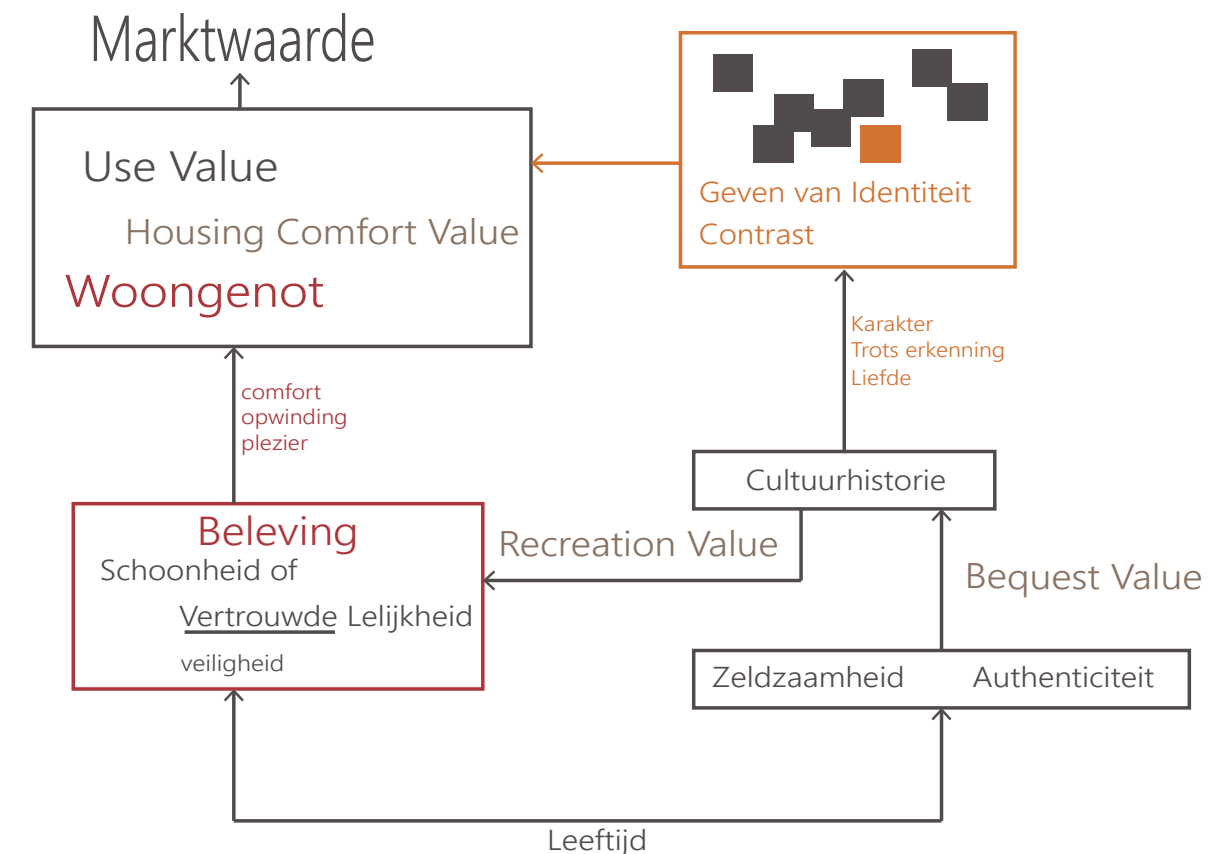
- Bewoners hechten geen waarde aan status
- Subsidies voor rijksmonumenten
- Beperking vrijheid



AANBEVELING VERVOLGONDERZOEK

Wat is de toegevoegde waarde van transformaties van cultureel erfgoed?

- Toevoegen van transformaties: 30%
- Hogere belevingswaarde
- Voor investeerders



VRAGEN