



WAARDEBEPALING VAN WONEN IN ERFGOED



-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-

WAARDEBEPALING VAN WONEN IN ERFGOED

Trefwoorden

marktwaaarde

cultureel erfgoed

woningmarkt

transformaties

monumenten

casestudies

hedonisch prijsmodel

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

P5 RAPPORT - AFSTUDEERSCRIPTIE

April 2015

Door:
Danielle Barentsen - 1516027
dbarentsen@gmail.com

Albardastraat 34
2555XS Den Haag

06-11 444 121

Technische Universiteit Delft
Faculteit Bouwkunde

Afdeling Real Estate and Housing

REM Adaptive Re-use
Eerste mentor: drs. P.W. Koppels - Bouweconomie
Tweede mentor: dr. ir. H.T. Remøy – Adaptive Re-use

VOORWOORD

Deze scriptie verslaat mijn afstudeeronderzoek naar de marktwaarde van cultureel erfgoed op de woningmarkt. Dit afstudeeronderzoek heeft plaatsgevonden aan de TU Delft, faculteit Bouwkunde tijdens de laatste fase van de masterstudie Real Estate and Housing.

Het eerste hoofdstuk dient ter introductie van het onderzoek en bevat de probleemanalyse, onderzoeksvragen en de onderzoeksmethodologie. Vervolgens wordt in het tweede hoofdstuk het theoretisch kader uiteengezet. Dit theoretisch kader beslaat twee hoofdonderwerpen, de marktwaarde van woningen en de waarde van cultuurhistorisch erfgoed. De relatie tussen de twee wordt geprobeerd te achterhalen.

Het derde hoofdstuk beschrijft de context van het vervolgonderzoek. Allereerst wordt de wet- en regelgeving omtrent monumenten besproken, gevolgd door een beknopte geschiedenis van Den Haag, de stad waar het onderzoek plaatsvindt.

Het hoofdstuk over de context wordt gevolgd door hoofdstuk vier, 'Casestudies', waarin allereerst negen getransformeerde woongebouwen worden besproken. Hierna volgt een paragraaf over de interviews die met de bewoners van deze woningen gehouden zijn. Hoofdstuk vijf is het kwantitatieve hoofdstuk, waarin aan de hand van een dataset van woningverkoop in Den Haag een model wordt gebouwd.

In hoofdstuk zes worden de onderzoeksvragen beantwoord aan de hand van het gedane onderzoek. Hier zijn naast de conclusie ook de discussie en de aanbevelingen voor verder onderzoek te vinden.

Tot slot is er hoofdstuk zeven, hierin is de afsluiting te vinden met een persoonlijke reflectie en een dankwoord.

MANAGEMENT SUMMARY

ABSTRACT

This thesis reports on a study of the market value of cultural heritage on the housing market. A so called mixed method design is used to investigate this market value from both a qualitative as well as a quantitative perspective.

With the use of a hedonic pricing model the market values of national listed monuments have found to be 12,4% higher than those of non-listed buildings. In addition national listed monuments have a market value premium of 8,1% over municipal listed monuments. This implies that the more cultural historic value a building has the higher it is valued on the housing market.

The qualitative part explains this higher market value. Housing owners of transformed buildings, with a special cultural history, do appreciate the specific qualities of cultural heritage within their daily housing comfort. They in particular appreciate the atmosphere created by the cultural history of the building. This atmosphere is believed to influence the experience value of a building and thereby the use value of a house. This higher use value has a direct relationship with a higher market value.

The research concludes that buildings with a special cultural history are higher valued on the

housing market, because they have an atmosphere that appeals to housing buyers. This atmosphere contributes to both an impulsive acquisition of the house as well as to a higher use value by providing a higher joy of living.

RESEARCH INTRODUCTION

In the field of cultural heritage valuation most research is done by investigating the stated willingness to pay for important world heritage sites. However there is a much wider spectrum of cultural heritage than solely the buildings that should be preserved in their original state for future generations. In the Netherlands new views on heritage preservation state that heritage should no longer be seen as isolated parts of society which should be protected from change. The new opinion about heritage preservation stimulates heritage to be an integrated and dynamic part of society. In this way heritage is believed to be an important catalyst for local economy. This change allows for buildings with a special cultural historic character to be re-designed or transformed after they lose function.

To my knowledge no research is done about the market valuation of these transformed buildings. This lack of knowledge creates uncertainties about the financial feasibility of such transformation projects. The main research question of this thesis is: What is the added market value of cultural heritage on the housing market? This question covers both transformed and non-transformed buildings. Hypothesis

The hypothesis is two-tailed. On one hand the market

value could be negatively affected by the stricter regulations regarding listed buildings. On the other hand a positive effect can be assumed because of the cultural historic value, which provides identity to these buildings. Besides that the market value of these buildings could as well be positively affected by government subsidies for listed buildings.

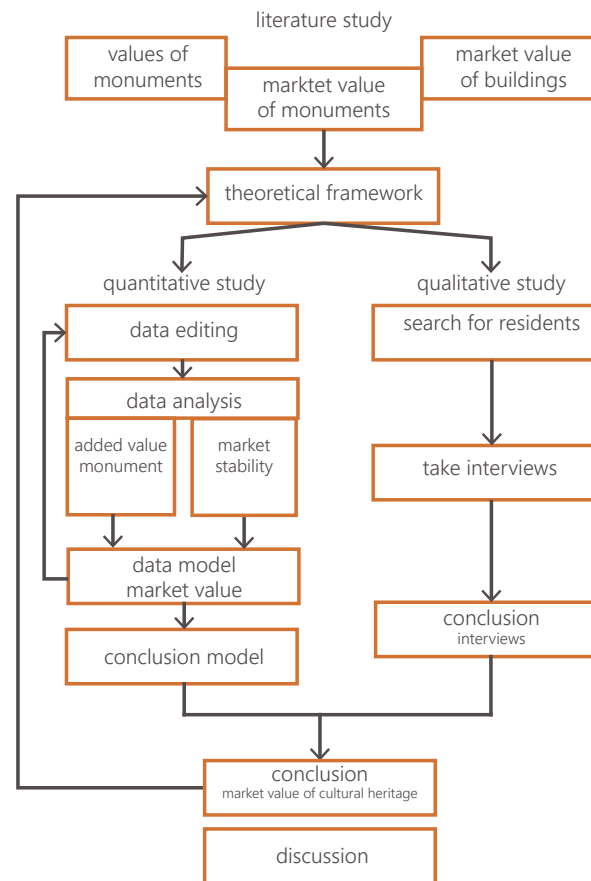


fig 0.1 Methodology model (eigen afbeelding)

METHODOLOGY

The research uses a mixed method design, meaning that both qualitative and quantitative research methods are combined. Figure 0.1 illustrates the relation between the different research techniques that have been used.

The research starts with a literature review on three main topics; the market value of houses, the non-financial values of cultural heritage and the market value of cultural heritage. From this literature study a theoretical framework is made which acts as input for the empirical research.

The empirical research consists of both a quantitative part as well as a qualitative part. In the qualitative part a case study is conducted in which owner-residents of transformed buildings with special cultural history are interviewed. In the quantitative part a hedonic pricing model is made to investigate whether a market value premium is related to cultural heritage on the housing market. Both researches are performed in The Hague, the Netherlands.

Finally findings from the empirical researches and the theoretical research are combined to formulate an answer to the main research question. The findings from the qualitative research serve as an explanation of the findings from the quantitative research. In

other words the differences in market value can be explained by interviewing the buyers of those houses.

THEORETICAL FRAMEWORK

MARKET VALUE OF HOUSES

There are three methods to estimate the building's market value. One of them is the sales comparison method. This method has a statistic version which is called a hedonic pricing model. A hedonic pricing model, or HP model, assumes that the characteristics of a building define its market value. This method is very useful to investigate the market value contribution of one specific characteristic. In this research the characteristic 'monument' will be added to an existing hedonic pricing model. In this way the effect of a monumental status is on the market value of buildings can be estimated.

VALUE OF CULTURAL HERITAGE

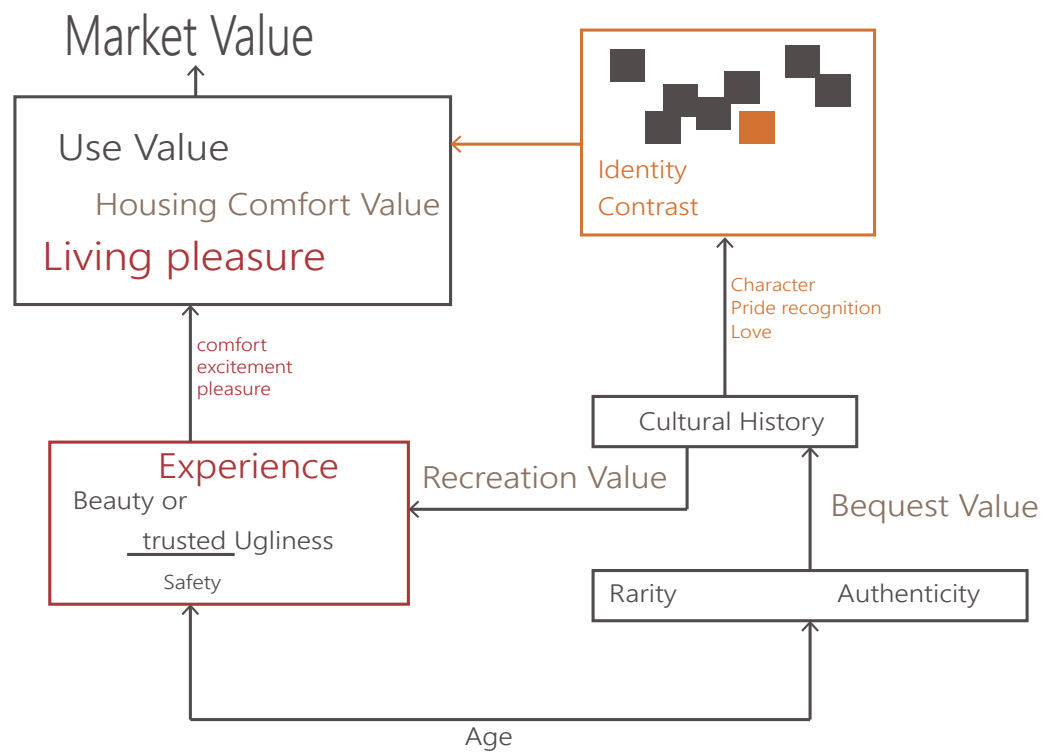
There are several ways to describe the values associated with cultural historic buildings. Different researchers use different terms and concepts to describe the value of heritage. Figure 0.2 illustrates the relation between terms and concepts that arise from these different researches. Four different aspects can be distinguished. First of all the bequest value, this is the value that exists because of uniqueness and authenticity. This bequest value has to do with preserving cultural history for future generation. Therefore the value is closely related to cultural history itself. Through age and the so called recreation value this aspect can be linked to the aspect of the

experience value. This experience value is not solely influenced by the beauty of a building, but has more to do with familiarity. On the other hand cultural history and uniqueness contribute to a building's identity. This identity value in combination with the experience value leads to a higher use value of the building. The use value is associated with terms like housing comfort value and joy of living. This use value is most directly related to the market value of a building on the housing market.

MARKET VALUE OF CULTURAL HERITAGE

The use of a hedonic pricing model is not completely new in the field of heritage valuation. A couple of other researchers used the same method to investigate the effects of cultural heritage on housing values. Most of them focussed on the external effects of monuments, this means they investigated the difference in market value of houses in the surrounding of a monument. Each of these researches conclude with a positive external effect in the nearby surrounding.

By my knowledge just three other researches have been done by using a hedonic pricing model in order to define the market value of the monument itself. Each of these researches is done in a specific city, two of them in Sydney and Berlin. The results of these studies are hard to generalise because of cultural differences and different regulations. The third one is done in the Dutch city of Zaanstad, a relative small



city known for its famous world heritage. Because this last study is done in the Netherlands, just like the graduation research discussed here, results should be more similar, however the presence of world heritage in Zaanstad could lead to very different results.

fig 0.2 The values of cultural heritage (eigen afbeelding)

CASE STUDIES

The main goal of the qualitative case studies is to deepen the understanding about the valuation of cultural heritage in relation with transformation projects. The case study consists of nine cases, nine buildings with a special cultural history which have been transformed into dwellings. All of these buildings are situated in The Hague. Residents of these cases have been interviewed in order to understand their buying motives and living preferences and whether they are influenced by the cultural history of the building.

CASES

The nine cases are spread over various locations in The Hague, see figure 1. The formal functions of the buildings extend from offices to orphan homes and from schools to hotels. The years of transformation are very diverse as well, some of the cases are recently transformed, while others were already transformed into dwellings over 20 years ago.

INTERVIEWS

The interviews point out a couple of remarkable conclusions. First of all, all of the spoken residents were explicitly positive about their houses. They valued aspects like good location, space and the atmosphere created by the cultural history of the building.

Some of the interviewed residents acknowledged their buying decision to be somewhat impulsive due to this special atmosphere. This acknowledgement supports the idea that people tend to react emotionally on cultural historic values, just like falling in love with a classic car. This has both to do with the experience value of cultural history as well as with the possibility to gain identity from these buildings. Together they lead to a higher use value as illustrated in figure ... Another important issue is the relation between the experience value and the re-design decisions of a transformed building. A good balance between old and new elements is key for the use value of these transformation projects. Too little old could negatively influence the identity and the experience value, while too little new could be translated as a lack of modern comfort and an inefficient use of space. The interviewed residents specifically named this balance as a very important element of what they value about their houses.

By adding new entrances and hall ways a lot of experience value can be lost during re-design. Residents who are daily reminded of the history of their building, for example by using original staircases and hall ways, value this experience as part of their housing comfort value in terms of atmosphere. Most of the interviewed residents can be characterised as so called 'empty nesters'. Empty nesters are those people whose children left the household. They are associated with a strong financial

position, because of rising income, reaching the top of their career path, decreasing expenses, paid off mortgage and financially independent children. Empty nesters can be seen as a well-fitting target group for especially these type of transformation projects. After their children have left they search for an apartment in the city replacing their family-homes. Now that they are in a financially strong position they are not willing to compensate on the identity of that apartment, making them a very suitable target group for transformed buildings with a special cultural character, such as the investigated cases.

In addition to the empty nesters two other potential target groups can be pointed out. The first are starters, young singles or couples who buy their first house. A couple of them have been interviewed. They choose for transformed apartments because of the combination of special character, size and location. The last target group that can be defined is probably a specific one for the international orientated city of The Hague: expats. However most expats do not own the apartments, therefore they do not directly influence the market value. From talking to the other residents one can deduce that for some of the cases the amount of expats in the building is about 25%. Just as for the empty nesters expats too are believed to have a strong financial position. The combination of these two financial strong target groups should have a positive influence on the market value of these kinds of transformations projects, meanwhile reducing

the risk of these projects by assuring this high exit value.

HEDONIC PRICE ANALYSIS

DATA DESCRIPTION

The data used for the hedonic price analysis consist of detailed buying transactions on the The Hague housing market. The data have been provided by the NVM, the Dutch real-estate agent association. 74.812 records were included in the analysis, ranging from 1998 till 2014, including 1435 monuments. The data from before 1998 turned out to be incomplete and were therefore removed from the dataset, just like other records with missing or incorrect values. The transaction records were linked to a geographic information system, GIS. This connection is needed in order to control the data for location, one of the most important parameters of real estate market value. Through this connection the transaction records could be grouped into 107 small scale neighbourhoods. Those are the neighbourhoods used by the Dutch statistic agency, CBS, their division is based on human interpretation of space. For example roads, rivers and railways serve as a border between neighbourhoods. Table 0.1 illustrates the most important descriptive statistics within this dataset. The relatively high standard deviations, except that of floor height, tell us the data include a wide range of diversity. Figure 0.3 shows the distribution of monuments among the neighbourhoods of The Hague. Two high concentrations can be found. The first one is the historic city centre and the second is the old seaside

resort of Scheveningen. Both locations are logical places for a high concentration of buildings with special cultural history. However more important is the fact that monuments are not just located in those two spots, but can be found all over the city. This allows for an analysis that controls for building location within the designated neighbourhoods.

In order to obtain a better understanding of the dataset some relations are analysed by using basic descriptive statistics. Within these analyses special attention was paid to the variable building year, because of its obvious relation with cultural history.

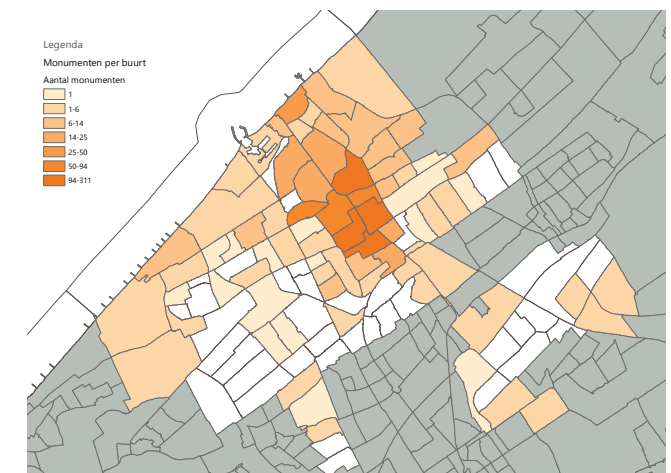


fig 0.3 The spread of monuments in The Hague

This analyses shows that the majority of transactions of owner-occupied houses in The Hague, have been built in the period from 1920 till 1935. Logically the mean building year for monuments can be found a few years before this period. The building years of national and municipal monument are similar.

MODEL DESCRIPTION

In order to define the change in market value that is related to the cultural history of the building all other variables that influence the market value have to be included in a statistic model, a hedonic pricing model. Based on the literature and the availability of variables a new model has been created with a trial and error method. Variables have been added to the model to check whether they would cause the model to have a better fit than the previous model. The model that has been used in this research is called a mixed model. A mixed model allows to control for non-equally distributed data, in this case the neighbourhood variable. This implicates that two transactions from one neighbourhood are assumed to be more similar than two transactions from two different neighbourhoods. Besides that a mixed model is more tolerant for missing values within the dataset, than other modelling techniques are.

Table 0.1 shows the variables that have been included in the model with the highest fit. All have a highly significant contribution for the model. All variables behave as expected. For example the presence of a

<i>Variabel</i>	<i>Effect, F</i>	<i>sig.</i>
ln(surface)	4654	.000
year of transaction	4457	.000
maintenance inside	1222	.000
parking	1033	.000
heating system	734	.000
typology	718	.000
ceiling height	713	.000
garden	516	.000
building period	218	.000
maintenance outside	186	.000
monument type	182	.000
isolation	115	.000
balcony or roof terrace	109	.000
size of the plot	21	.000
number of monument in the neighbourhood	15	.000

garden leads to a higher market value, while a lower ceiling height leads to a lower market value.

Most important for this research however is the behaviour of the variable monument type. The inclusion of the variable monument type in the model has a highly significant effect on the market value and

leads to a better model fit. Therefore we can state that cultural history has an effect on the market value of houses. Furthermore the higher the monument type, and therefore the cultural historic values associated with it, the higher the difference in market value. The model reveals a highly significant price premium of 4.3% for municipal monuments over non-monuments and an also highly significant price premium of 12.4% for national monument over non-monument. This leads to an as well a likewise highly significant price premium of 8.1% for national monuments over municipal monuments.

In other words, when controlled for all logical housing characteristics, like square meters, quality, location and sales year, still a positive effect on the market value can be found for the variable monument type. This variable is associated with the cultural history of the building. This positive effect implies that housing buyers are willing to pay more for a house with a special cultural historic atmosphere and identity. However the use of listed monuments as a parameter of cultural heritage comes with two limitations. On one hand the market values can be negatively influenced by the strict regulations that apply for these buildings. On the other hand the market values and especially those of the national listed monuments could be positively influenced by favourable financial support. To which extend these two effects neutralise each other remains unclear, but one can assume that some neutralisation will take place. This implicates

that a substantial part of the found price effect can indeed be linked to the cultural historic value of the building and not just to policy issues.

CONCLUSION AND DISCUSSION

This thesis uses a mixed-method research design to study the effect on market value of cultural history on the housing market. The quantitative part of the research consists of a hedonic pricing model. By using this hedonic pricing model a significant positive price premium for monuments has been found. This implies that housing-buyers are willing to pay a higher price if their building is listed as a monument.

The qualitative part of the research explains how this higher market value has been created. Owner-occupants of transformed monuments were interviewed in order to understand why they choose to buy and live in these specific houses. These residents confirmed the ideas of the theoretical framework, see figure 0.2. Most of them did not specifically value the age and authenticity of the buildings, but they did value the special atmosphere that arose from this cultural history. This atmosphere can be linked to the experience value of a building, a value close to the use value of a building and therefore of big influence on the market value. This implicates that higher market value of monuments can be explained by the willingness to pay for a higher experience value of a house. Furthermore the residents interviews point out three main target groups which are attracted to transformed monuments; starters, empty nesters and

expats. Some of the residents said to have fallen in love with the house, which led to an impulsive buying decision.

The combination of two financial strong target groups and the impulsive buying decisions suggest a demand and therefore good opportunities for developers in the field of cultural heritage transformations. In addition the higher expected market value of monuments allows for higher risks to be taken, which is associated with these kinds of transformation projects.

DISCUSSION

Finally an alternative hedonic pricing model has been made. In this alternative model the transactions that took place in one of the cases have been dummy coded. This leads to a relatively small group of 158 transactions within the nine cases. In this way the price premium of a transformed building could be indicated apart from its monumental status. However the groups are too small and too correlated to generate a reliable outcome. Still this alternative model suggests a highly significant 29% price premium for transformed buildings over non-transformed buildings, while being controlled for monument type and all other previously defined variables. Further research that specifically focuses on this question is needed in order to define the price premium that is related to transformed monuments on the housing market.

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENT SUMMARY	6
BEGRIPPENLIJST	16
1 ONDERZOEKSVORSTEL	18
1.1 PERSOONLIJKE INTRODUCTIE	18
1.2 PROBLEEMANALYSE	19
1.3 ONDERZOEKSVRAGEN	21
1.4 ONDERZOEKSMETHODOLOGIE	23
2 THEORETISCH KADER	25
2.1 MARKTWAARDE VAN GEBOUWEN	25
2.2 WAARDES VAN MONUMENTEN	30
2.3 EXTERNALITEITEN	35
2.4 MONUMENT OP DE WONINGMARKT	38
3 CONTEXT	40
3.1 WET EN REGELGEVING	40
3.2 BEKNOPT HAAGSE GESCHIEDENIS	42
4 CASE STUDIES	45
4.1 VAN HOGENHOUCKLAAN 56-60	45
4.2 SEINPOSTDUIN	47
4.3 NIEUWSTRAAT 1-3	48
4.4 HOOFTSKADE 1-85	49
4.5 LOUIS COUPERUSPLEIN 19	51
4.6 LAAN VAN MEERDERVOORT 211	52
4.7 WESTEINDE 9	53

4.8 STADHOUDERSLAAN 82	54
4.9 OOSTDUINLAAN 42-48	55
4.10 CONCLUSIES CASE	56
4.11 BEWONERSINTERVIEWS	57

5 HEDONISCHE PRIJSSTUDIE **63**

5.1 DE DATA	63
5.2 OPSCHOON BEWERKINGEN	63
5.3 BESCHRIJVENDE STATISTIEK	64
5.3 MODEL BOUWEN	70

6 CONCLUSIES **77**

6.5 DISCUSSIE	81
6.6 AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGONDERZOEK	83

7 AFSLUITING **84**

7.1 PERSOONLIJKE REFLECTIE	84
7.2 DANKWOORD	85

REFERENTIES **70**

APPENDIX A BEWONERSBRIEF	90
APPENDIX B INTERVIEW PROTOCOL	91
APPENDIX C INTERACTIE BOUWPERIODE	93
APPENDIX D INTERACTIE VERKOOPJAAR	94
APPENDIX E OLS	96
APPENDIX F ALTERNATIEF MODEL	97
APPENDIX G 'HET MODEL'	99
APPENDIX H HERCODEREN	101
APPENDIX I FREQUENTIES	104
APPENDIX J ERFPACHT	105
APPENDIX K 'GEM=RIJKS'	106
APPENDIX L CASE MODEL	107

BEGRIPPENLIJST

Boxplot	Een grafische weergave om de spreiding van gegevens te visualiseren met daarin het minimum en het maximum en de vier kwartielen met de mediaan.
Cultuurhistorische (waarde)	Door historie ontstaat een culturele waardering ofwel de eigenschap dat door de geschiedenis van een gebouw een cultuurgebonden waardering ontstaat.
Hedonische model	Model waarbij de totale waarde afhankelijk is van de eigenschappen. Zie blz 18
Histogram	Een grafische weergave van een frequentie
Getransformeerd	Een gewijzigde functie, vaak met ingrijpende verbouwing.
Monument	Gebouw met de status van rijksmonument of gemeentelijk monument. Geen gedenktekens zie ook blz. 31
Controleren (voor locatie)	Een variabel toevoegen aan het model om de gewenste eigenschap te beheersen bijvoorbeeld het toevoegen van buurtcodes om locatie te controleren

1 ONDERZOEKSVORSTEL

1.1 PERSOONLIJKE INTRODUCTIE

MOTIVATIE

Mijn fascinatie gaat over het algemeen uit naar het oude: ik draag een horloge uit de jaren 40, ik koester mijn bureaulamp die 10 jaar jonger is en op vakantie maak ik foto's van oude vervallen en verlaten fabrieken. De voorliefde voor oude spullen die er nog goed uitzien is misschien makkelijker te verklaren dan die voor verlaten panden. Deze laatste komt voort uit drie perspectieven. Allereerst de spanning om ergens binnen te gaan kijken waar in Nederland een groot hek omheen zou staan. Ten tweede de artistieke waarde van surrealistische beelden voor een jonge amateurfotograaf. En tot slot prikkelen dergelijke gebouwen mijn fantasie. Welk verhaal heeft zich hier afgespeeld en wat kan er in de toekomst allemaal mee gebeuren? Waar anderen waarschijnlijk aan sloop zouden denken zie ik woningen, pretparken en theaters in een unieke setting verrijzen.

Ik kijk dan ook met belangstelling naar de vele verbouwprogramma's die tegenwoordig op tv te zien zijn. Daarbij vraag ik mij voortdurend af of een student bouwkunde tot betere resultaten zou kunnen komen. Verleid door deze gedachte en gestimuleerd door mijn omgeving ben ik na mijn bachelor bouwkunde aan de architectuur master Renovatie Modificatie Interventie en Transformatie begonnen. Na een semester kwam ik er echter achter dat ik meer

geïnteresseerd was in het management van dergelijke projecten dan in het technisch ontwerpen ervan. Vandaar dat ik nu mijn afstuderen bij de mastertrack Real Estate and Housing doe en wel in de richting die nog steeds past bij mijn fascinatie voor gebouwen met bagage. Voor dit afstuderen wil ik de toegevoegde economische waarde van een getransformeerd monument onderzoeken en welke eigenschappen hieraan ten grondslag liggen. Ik kies voor dit onderzoek specifiek voor gebouwen die als monument erkend zijn omdat dit de gebouwen zijn waarvan al is vastgesteld dat ze 'emotionele bagage' hebben. Het vast kunnen stellen van de toegevoegde economische waarde is in mijn ogen van groot belang. Tijdens mijn architectuur master kwam ik tot de conclusie dat de waardestellingen die experts op monumenten loslaten subjectief zijn en vrij van financiële beperkingen. Dit is vreemd aangezien dergelijke beperkingen door investeerders, gebruikers en eigenaren wel degelijk gesteld zullen worden. De economische waarde dient een beter inzicht te geven in de mogelijkheden die een monument biedt en op die manier de 'monumenten zorg' daadkrachtiger te maken.

STUDIEDOELEN

Mijn persoonlijke doel is om al mijn versnipperde interessevelden samen te kunnen brengen in één relevant onderzoek. Op school had ik al moeite te moeten kiezen tussen cultuur, economie en techniek. Tijdens mijn bachelor miste ik de economie en tijdens

het eerste jaar van mijn master miste ik de cultuur. Nu kan ik me een jaar lang bezighouden met het samenspel tussen deze drie gebieden. Daarnaast is het voor de eerste keer doen van een onderzoek waarin je ook daadwerkelijk de tijd hebt om iets te onderzoeken een heel nieuw studiedoel op zich. Eindelijk de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid waar ik zes jaar lang naar verlangd heb, maar dan toch onder professionele begeleiding.

Een derde studiedoel is kennis te maken met de 'bouwwereld om me heen'. Het vinden van een stage zal hierin een belangrijke stap zijn. Dit doel is redelijk belangrijk omdat ik nog geen concreet beeld heb van wat ik na deze opleiding zou willen gaan doen.

1.2 PROBLEEMANALYSE

MAATSCHAPPELIJKE PROBLEEMANALYSE

Tegenwoordig heerst een duidelijke trend van globalisering. Alle mensen zijn door middel van digitale netwerken overal op de wereld met elkaar verbonden. Er is echter ook een duidelijke tegenhanger van deze trend waarneembaar; de zoektocht naar een eigen lokale identiteit (Castells, 2011; Hall, 1997; King, 1991). Een gebouw met een bijzondere cultuurhistorische waarde kan bijdragen aan deze lokale identiteit.

*'IDENTITEIT IS NIET TE MAKEN, DIE GROEIT.'
(BOEI)*

Gevoelsmatig weten mensen dat bepaalde gebouwen niet zondermeer verloren mogen gaan. Bouwkundigen en historische experts trachten de cultuurhistorische waarde van monumenten vast te stellen door middel van zogenaamde waardestellingen en redengevende omschrijvingen. De monumentenzorg is zich aan het moderniseren, Momo. Niet langer ligt de nadruk enkel en alleen op het behoud van monumenten, steeds meer worden monumenten gebruikt als aanjagers van de lokale economie. Toch worden de monumenten bedreigd

door leegstand en duurzame ambities (Haasdonk, 2013).

Als monumenten ingezet worden om de lokale economie aan te jagen, hoe zorgen we er dan voor dat hun eigen unieke waarde behouden blijft? Aan de financiële waarde van het monument zelf wordt weinig aandacht besteed, maar tegelijkertijd worden de gebouwen niet behandeld als gebouwen van een onschatbaar hoge waarde die 'koste wat het kost' beschermd moeten worden. Om de waardering van monumenten beter te begrijpen is het van belang de sociale waarde in samenhang met de financiële waarde vast te stellen. Door een prijskaartje te hangen aan de toegevoegde waarde kunnen gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed beter gewaardeerd en daarmee beschermd worden (Ruijgrok, 2006).

Daarnaast zal beter begrip over de waarde van deze gebouwen het risico voor een eventuele investeerder beter in kaart brengen. Deze verduidelijkte relatie tussen waarde en risico kan een mogelijk positief effect hebben op het aantal herbestemmingsprojecten van monumenten dat zal worden uitgevoerd. Herbestemming is een belangrijke opgave binnen de bouw. Dit komt omdat de vastgoedvoorraad in Nederland ieder jaar met gemiddeld slechts 1% wordt vernieuwd (de Jonge 2012) Dit betekent ook dat op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing de meeste winst valt te behalen in het transformeren van de bestaande voorraad en niet in het bouwen van

nieuwe energiezuinige woningen.

Het maatschappelijke probleem en daarmee de relevantie van dit onderzoek is tweeledig. Enerzijds is er een groeiende interesse van de maatschappij voor het behoud van monumenten, gevoed door het verlangen naar een lokale identiteit. En anderzijds de maatschappelijke opbrengsten van monumenten kunnen in drie categorieën worden verdeeld die ieder op een ander schaalniveau plaatsvinden.

Allereest is er het genot van het gebruik van een monument, op het schaal niveau van de gebruiker. Ten tweede is er de verhalende waarde van een monument, veelal zal dit plaats vinden op het niveau van de buurt. Tot slot is er de recreatieve waarde, een waarde die toegekend wordt door personen die verder afstaan van het onderwerp maar er toch voordeel van ondervinden (Ruijgrok, 2006).

Zoals bekend is er alleen sprake van duurzaamheid als deze duurzaamheid de drie aspecten people, planet, profit beslaat. Door de juiste transformatie van cultuurhistorisch erfgoed kunnen mensen zich identificeren aan hun omgeving en kunnen bestaande gebouwen energiezuiniger worden gemaakt. Maar kan dit ook winstgevend zijn? Is er een meerwaarde te behalen uit dergelijke transformaties? Dit is een belangrijke vraag om te bepalen of cultuurhistorisch erfgoed duurzaam kan zijn op alle drie de aspecten.

WETENSCHAPPELIJKE PROBLEEMANALYSE

Er is een redelijk aantal onderzoeken gedaan naar de economische effecten van erfgoed op de omgeving (Ahlfeldt & Maennig, 2010; Koster & Rouwendal, 2015; Lazrak, Nijkamp, Rietveld, & Rouwendal, 2014; Moro, Mayor, Lyons, & Tol, 2013; Van Duijn & Rouwendal, 2012).

Echter naar het verschil in marktwaarde tussen wel- en niet-monumenten zijn nog zeer weinig onderzoeken gedaan (Ahlfeldt & Maennig, 2010; Lazrak et al., 2014; Ruijgrok, 2006; Shipley, 2000). Deze onderzoeken concentreren zich vaak op één stad en zijn nog niet goed te generaliseren. In deze onderzoeken is dit verschil wel aangetoond, maar een hogere marktwaarde wil nog niet zeggen dat er ook hogere opbrengsten zijn na transformatie. Zo zou transformatie vaak leiden tot suboptimale oplossingen (Saris, 2013). Er is ook onderzoek gedaan naar het optimaliseren van gebruik en functie bij transformatie in samenhang met de monumentale waarde van gebouwen (Lusardi, 2011; Schunselaar, 2009). Ook is de waardering van leegstaande kantoren gebaseerd op de optimalisatie van gebruik en functie onderzocht (Djajadiningrat, 2013). Wat ontbreekt is een onderzoek dat zich richt op de marktwaarde van cultureel erfgoed en dit combineert met reeds uitgevoerde transformatie projecten.

Schunselaar benadrukt het belang van de positie van de opdrachtgever in het transformatieproject,

juist omdat deze partij het geld inbrengt (2009). Ook Lusardi geeft het belang van een dergelijk onderzoek aan in zijn aanbevelingen voor verder onderzoek. Hij suggereert dat de manier waarop culturele waarde op dit moment wordt bepaald niet geschikt is voor gebouwen die in commercieel gebruik zijn (2011). Daarnaast benadrukt hij dat het moeilijk is culturele waarde uit te drukken in geld. In de literatuur wordt vooral gesproken over de sociaal maatschappelijk opbrengsten van cultureel erfgoed, maar deze zijn subjectief en niet direct kwantificeerbaar.

Toch is er een grote vraag naar deze kennis juist omdat het voor opdrachtgevers en ontwikkelaars van essentieel belang is om over dergelijke informatie te beschikken. De verwachte waarde staat namelijk in direct verband met het acceptabel risico. (Hans de Jonge voor NRP)

PROBLEEMSTELLING

Er is een groeiende maatschappelijke belangstelling voor cultuurhistorisch erfgoed, omdat mensen zich eraan kunnen identificeren in een steeds verder globaliserende samenleving. De monumentenzorg heeft deze trend opgepakt en ziet de monumenten niet langer als objecten die enkel beschermd en behouden moeten worden, maar staat toe dat monumenten aangepast worden om te kunnen functioneren in de hedendaagse tijd.

Het transformeren van monumenten kan enkel op een

duurzame manier gebeuren als er door ontwikkelaars winst gemaakt kan worden, daarom is het van belang een goed inzicht te hebben in risico's en de te verwachte marktwaarde. Echter is er nog geen onderzoek gedaan naar de marktwaarde van reeds getransformeerde monumenten. Dit onderzoek is wel nodig om ontwikkelaars van informatie te voorzien en op deze manier het transformatie proces te kunnen stimuleren.

1.3 ONDERZOEKSVRAGEN

HOOFDVRAAG

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

Daarbij is de marktwaarde de prijs die door vraag en aanbod op de markt tot stand is gekomen. Met toegevoegd wordt het verschil in marktwaarde bedoeld tussen een woning met een bijzondere cultuurhistorie en een woning zonder bijzondere cultuurhistorie.

Deelvragen

1 Wat beïnvloedt de marktwaarde van een gebouw op de woningmarkt?

- a) Welke gebouweigenschappen hebben invloed op de marktwaarde van een woning?
- b) Welk effect hebben locatie en tijd op de marktwaarde van woningen en hoe kan hiermee om worden gegaan?

2 Hoe wordt cultuurhistorie gewaardeerd?

- a) Zijn cultuurhistorische aspecten van invloed op de waardering van een gebouw?
- b) Welke cultuurhistorische aspecten zijn van invloed op de waardering van een gebouw?

c) Hoe beïnvloeden deze cultuurhistorisch aspecten de marktwaarde van een woning?

3 Hoe waarden bewoners van getransformeerde monumenten met een bijzondere cultuurhistorie hun woning?

- a) Welke invloed heeft de voormalige functie en de oorspronkelijke architectuur?
- b) Welke invloed heeft het herontwerp?

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

Om de subjectieve eigenschap cultureel erfgoed meetbaar te maken, wordt de monumentale status van een pand gebruikt.

- a) Wat is het verschil tussen de waarde van monumenten en gelijke gebouwen zonder monumentale eigenschappen?
- b) Hoe ontwikkelt de marktwaarde van monumenten zich ten opzichte van de gehele woningmarkt?

5 Hoe verhoudt deze toegevoegde marktwaarde zich met de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed?

a) Welke aspecten, externaliteiten, dragen bij aan de toegevoegde maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed?

b) Wat kan gezegd worden over de verhouding tussen deze externaliteiten en de toegevoegde marktwaarde?

HYPOTHESE

De hypothese voorafgaand aan dit onderzoek is dat de marktwaarde van een woning met een bijzondere cultuurhistorie, een monument, niet gelijk is aan de marktwaarde van een gelijkwaardig woning zonder cultuurhistorische aspecten. De hypothese is tweezijdig, enerzijds kunnen de cultuurhistorische aspecten marktwaarde verhogend werken, anderzijds kunnen de opgelegde beperkingen ter bescherming van deze monumenten een negatief effect hebben op de marktwaarde.

CONCEPTUEEL MODEL

De zes gepresenteerde onderzoeksvragen worden in het conceptueel model in relatie met elkaar gebracht, zie figuur 1.1. Ik heb besloten onderscheid te maken tussen aan de ene kant objectieve eigenschappen van een woning en aan de andere kant de subjectieve eigenschap cultuurhistorie. De reden hiervoor is dat de cultuurhistorie van een pand een subjectieve eigenschap is. Een heel ander type eigenschap dan bijvoorbeeld de aanwezigheid van een garage. De één kan cultuurhistorische waarde toekennen

aan een vijftien jaar oude telefooncel, omdat het de laatste van zijn soort was, terwijl de ander van mening is dat iets minstens een eeuw oud moet zijn om in aanmerking te komen voor cultuurhistorie. De waardering die men heeft voor cultuurhistorie zal sterk persoonlijk gebonden zijn en ook afhankelijk van de kennis over deze cultuurhistorie.

'Beauty lies in the eyes of the beholder'

Deze bekende uitspraak van Plato geldt volgens mij ook voor de cultuurhistorie van een pand.

De één kan de waarde, 'schoonheid' van wederopbouwarchitectuur waarderen, de ander vindt het 'oude meuk'. Omdat het zo moeilijk te bepalen is welke woning wel en welke woning geen cultuurhistorische waarde heeft is er gekozen om in dit onderzoek gebruik te maken van monumenten. Daarom bestaat de volgende laag van het conceptueel model uit de marktwaarde van een woning die geen monument is en de marktwaarde van een woning die wel monument is. Voor de woning die geen monument is geven de pijlen aan dat verwacht wordt dat de waarde grotendeels bepaald wordt door de objectieve eigenschappen op basis van de woningmarkt. Deze waarde wordt

waarschijnlijk slechts voor een klein deel bepaald door eventuele cultuurhistorische eigenschappen van bijvoorbeeld een gebouw in de omgeving. Voor de waarde van een monument echter is de verwachting dat de cultuurhistorische aspecten een relatief grotere invloed zullen hebben op de marktwaarde samen met de objectieve eigenschappen. Van deze cultuurhistorische eigenschappen is het goed mogelijk dat ze anders reageren op veranderingen in de woningmarkt. Het verschil tussen deze twee wordt in de volgende laag afgebeeld en representeert de marktwaarde van de cultuurhistorie van de woning. Tot slot is er naast de marktwaarde ook een maatschappelijke waarde. Deze waarde vormt de aanleiding van het onderzoek, maar wordt zelf niet verder onderzocht.

EINDRESULTAAT

Het beoogde eindresultaat is een model dat de marktwaarde van woningen beschrijft en waarbij cultuurhistorie, in de vorm van monument zijn, één van de parameters van het model is. Met een dergelijk model kan gesteld welke invloed een monumentale status heeft op de marktwaarde van een woning. In eerste instantie is dit model bedoeld om meer inzicht te geven in de verdiensten en daarmee de risico's die gepaard gaan met het transformeren van monumenten. Dit inzicht is van belang voor investeerders, eigenaars maar ook voor de financier. Daarnaast kan de marktwaarde ook voor andere



fig 1.1 Conceptueel model (eigen illustratie)

partijen van belang zijn, gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld verzekeraars.

1.4 ONDERZOEKMETHODOLOGIE

Om de onderzoeksvraag goed te kunnen beantwoorden zal een Mixed Method-onderzoek worden gedaan. Dit betekent dat kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden gecombineerd zullen worden om de verschillende deelvragen te kunnen beantwoorden. Voor deze onderzoeksmethode is gekozen, omdat de onderzoeksvraag de relatie onderzoekt tussen meer objectieve en meer subjectieve aspecten van waarde. Door een Mixed Method toe te passen kunnen de subjectieve aspecten van waarde kwalitatief onderzocht worden en vervolgens gekoppeld worden aan de objectieve aspecten van waarde die kwantitatief onderzocht kunnen worden.

Allereerst is begonnen met een literatuuronderzoek naar de waardering van cultureel erfgoed in combinatie met een literatuuronderzoek naar het waarden van gebouwen in het algemeen. Het beoogde resultaat van deze twee literatuuronderzoeken is een beeld te krijgen van de objectieve en meer subjectieve variabelen die een rol spelen in de waardering van gebouwen.

Vervolgens is een kwalitatieve casestudie gedaan naar enkele getransformeerde monumenten in Den Haag en hun bewoners. Met deze bewoners is een semigestructureerd expertinterview afgenomen, zij

zijn immers de experts op het gebied van wonen in een getransformeerd gebouw met bijzondere cultuurhistorische waarde. Tijdens deze interviews is getoetst of de bevindingen van de literatuurstudie overeenkomen met de ervaring van de bewoners. Daarnaast is de koopmotivatie onderzocht, waarom hebben bewoners besloten dit huis te kopen en niet een ander. Omdat er relatief weinig getransformeerde monumenten zijn in Den Haag is er voor gekozen dit deel van het onderzoek als case studie te doen en daarnaast een kwantitatief onderzoek te doen naar het verschil in waarde tussen alle monumenten en niet-monumenten.

Nu een beter beeld is ontstaan van of en wat cultuurhistorische gebouwen in waarde laat verschillen van andere gebouwen, kan het kwantitatieve deel van het onderzoek plaatsvinden. In dit deel wordt aan de hand van een omvangrijke dataset, met woningverkoop getracht de eventuele meerwaarde van cultuurhistorische gebouwen te kwantificeren. Zoals in ieder onderzoek is het van belang de onderwerpen te selecteren uit één populatie dan wel markt (Eisenhardt, 1989). De twee variabelen die de grootste invloed uitoefenen op de marktwarde van een gebouw zijn de locatie en de functie, zij definiëren dan ook de (sub)markt, bijvoorbeeld 'de kantoormarkt in Rotterdam'. Het is daarom van cruciaal belang deze variabelen constant te houden om de invloed van de variabele 'monument' te kunnen bepalen.

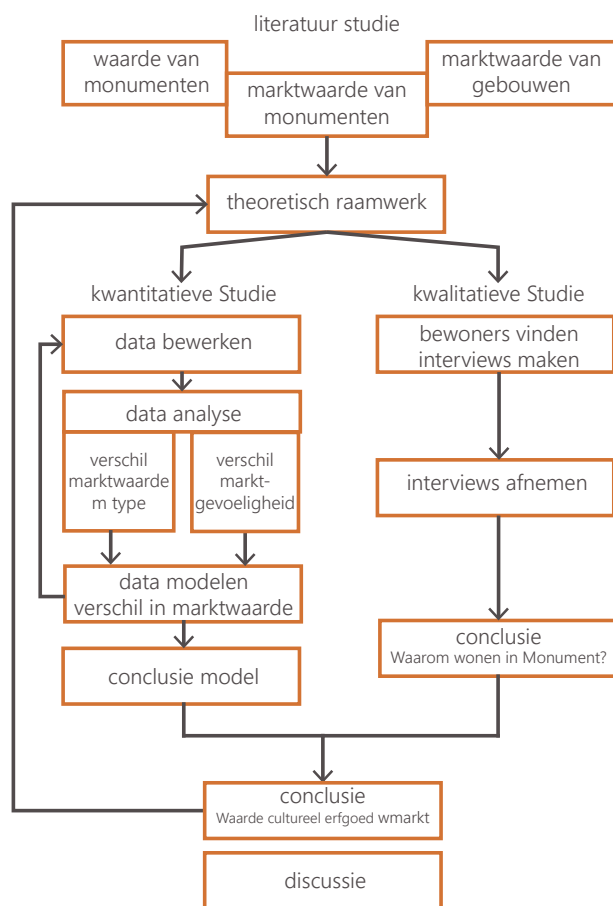


fig 1.2 Onderzoeksmethode (eigen illustratie)

Daarom is er gekozen om dit onderzoek alleen te richten op monumenten die getransformeerd zijn naar de functie wonen. De keuze voor deze functie is gebaseerd op persoonlijke interesse in combinatie met praktische overwegingen. Deze praktische overwegingen bestaan uit het grote aantal transacties dat op de woningmarkt voorkomt, de verkrijgbaarheid van informatie en uit het feit dat er al veelvuldig wetenschappelijk onderzoek gedaan is naar hedonische prijsmodellen voor woningen. (Goodman, 1978; Malpezzi, 2003; Ruijgrok, 2006; Visser, van Dam, & Noorman, 2006) De variabelen die in deze onderzoeken naar voren zijn gekomen zullen als basis dienen voor deze studie. Ook uit praktische overwegingen is er voor gekozen als locatie Den Haag te kiezen. Dit geldt niet alleen voor de dataset, ook de case studies zullen in Den Haag plaatsvinden.

De variabele locatie zal verder gecontroleerd worden door gebruik te maken van verschillende buurten. Door in plaats van de absolute afstand gebruik te maken van een indeling naar buurt kan de variabele locatie nog accurater worden gecontroleerd. De te onderzoeken populatie bestaat dus uit de woningenmarkt in Den Haag, waarbij 'monument zijn' een onafhankelijke input variabele is en marktwaaarde de afhankelijke oftewel outcome variabele is.

Uiteindelijk zal uit dit onderzoek blijken of de variabelen gekoppeld aan monumentaliteit van een gebouw invloed hebben op de marktwaaarde en als dit

zo is hoe deze invloed door een model beschreven kan worden. Tot slot zal ook een uitspraak gedaan kunnen worden over de generaliseerbaarheid van dat model.

In figuur 1.2 is de hierboven beschreven onderzoeksmethode schematisch weergegeven.

KORTOM

Dit afstudeeronderzoek is een mixed method van een kwalitatieve case studie en een kwantitatieve data-analyse in de vorm van een hedonisch model. De scope van het kwalitatieve onderzoek beslaat reeds getransformeerde woningen die monumenten zijn in Den Haag. Het kwantitatieve onderzoek focust zich op alle koopwoningen in Den Haag om de marktwaaarde van monumenten uit te kunnen drukken.

2 THEORETISCH KADER

2.1 MARKTWAARDE VAN GEBOUWEN

In de vastgoedwereld wordt nog al eens geroepen dat de waarde van gebouwen door drie factoren bepaald wordt: Locatie, locatie en locatie. Toch zijn er zeker ook andere factoren die een belangrijke rol spelen. De marktwaarde van een gebouw is lastiger te bepalen dan die van meer massaal geproduceerde producten. Dit komt in de eerste plaats doordat elk gebouw in principe uniek is, het ontwerp niet per definitie, maar juist die eerder genoemde locatie dus wel. Daarom is de locatie van zeer grote invloed op de marktwaarde van een gebouw. Echter het ontwerp en daarmee de eigenschappen van het gebouw spelen ook een belangrijke rol in het tot stand komen van de marktwaarde.

Haurin concludeert dat het vaststellen van de marktwaarde van atypische gebouwen gepaard gaat met meer onzekerheid, dan de taxatie van minder unieke exemplaren (1988). Monumenten zullen in het algemeen opgevat kunnen worden als atypische gebouwen. Juist hierom is het interessant te weten welke invloed deze vorm van atypisch zijn heeft op de marktwaarde en of hier een generaliseerbare uitspraak over gedaan kan worden.

DRIE METHODES

Er zijn drie methodes om de marktwaarde van een gebouw te kunnen bepalen.

Ten eerste is er de income approach, een methode gebaseerd op de opbrengsten die een gebouw voortbrengt voor de verhuurder. Ten tweede de cost approach, deze methode baseert de marktwaarde op de kosten van het herbouwen of repliceren van een gebouw. En tot slot de sales comparison approach, deze methode vergelijkt het te taxeren object met transacties van soortgelijke objecten. Vervolgens wordt er gecorrigeerd voor verschillen in eigenschappen. Dit is vergelijkbaar met hedonic pricing, waarbij de marktwaarde bepaald wordt aan de hand van een statistisch model, de eigenschappen vormen de variabelen (Lusht, 1997).

Om de marktwaarde van een getransformeerd monument te bepalen is het niet logisch de cost approach te hanteren, juist omdat de waarde van een monument afhankelijk is van de authenticiteit (ICOMOS, 1994). Door gebruik te maken van de cost approach wordt de authenticiteit van een gebouw niet van belang geacht voor de marktwaarde. De income approach daarentegen zou wel een geschikte methode kunnen zijn om het verschil in marktwaarde tussen een monument en een niet-monument in gebruik te bepalen. Echter is dit voor woningen een minder voor de hand liggende methode dan voor bijvoorbeeld kantoorgebouwen. De meest geschikte methode om het verschil in marktwaarde tussen twee gebouwen aan bepaalde eigenschappen te koppelen is dan ook door gebruik te maken van de sales comparison approach. Deze methode gaat er

namelijk al van uit dat verschil in eigenschappen leidt tot verschil in marktwaarde (Lusht, 1997). Bovendien kan op deze manier met behulp van een regressie een model gemaakt worden waarmee de invloed van monument zijn op de marktwaarde bepaald kan worden, zie figuur 1.3.

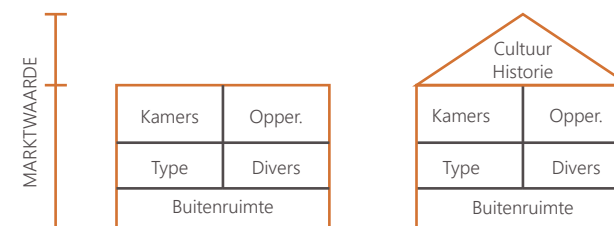


fig 1.3 Hedonisch model (eigen illustratie)

HEDONISCH PRIJSMODEL

Net als de sales comparison approach is het hedonisch prijsmodel erop gebaseerd dat de combinatie van verschillende eigenschappen de marktwaarde van een object bepaalt. Rosen wordt algemeen erkend als de grondlegger van de theorie achter hedonische prijsmodellen. Een hedonische prijs is een impliciete prijs. Impliciet wil in dit geval zeggen wat er daadwerkelijk voor betaald is in tegenstelling tot expliciet, wat kopers aangeven over te hebben voor een bepaalde eigenschap (Rosen, 1974). Een hedonisch prijsmodel is in feite een wiskundige functie waarin de eigenschappen (X) van een object er

de marktwaarde (P) beschrijven:

$$P = \sum \beta_k \chi_k + \beta_0 + \varepsilon$$

Dit is de meest eenvoudige vorm van een hedonisch prijsmodel, deze functie veronderstelt dat er een lineair verband bestaat tussen de eigenschappen en de marktwaarde. χ_k is een bepaalde eigenschap, bijvoorbeeld het aantal vierkante meters van een woning. β_k kan gezien worden als het richtingscoëfficiënt van die eigenschap oftewel de mate waarin de eigenschap bijdraagt aan de marktwaarde, bijvoorbeeld 1000 euro (per vierkante meter). De term β_0 staat voor het startpunt; een deel van de marktwaarde dat niet verklaard wordt door de eigenschappen die zijn opgenomen in de functie. Tot slot is er ε , de foutmarge van het model. ε is voor elke individuele woning anders en geeft het verschil aan tussen de marktwaarde die op grond van het model verwacht wordt en de daadwerkelijke marktwaarde. Met andere woorden de som van de verschillende eigenschappen vermenigvuldigd met de mate waarin ze bijdragen, plus het onverklaarde deel is de marktwaarde van een object. Het idee hierbij is dat β_0 en ε kleiner worden naarmate meer verklarende eigenschappen worden toegevoegd. Tijdens dit onderzoek is de vraag of het toevoegen van de eigenschap 'monument zijn' aan een bestaand

hedonisch model β_0 zal verkleinen en welke β_k hierbij hoort.

Hedonische prijsmodellen op de vastgoedmarkt maken onderscheid tussen drie dimensies, naast de eigenschappen van het object zelf worden ook tijd en plaats aan het model toegevoegd, omdat deze een zeer grote invloed hebben op de marktwaarde (Goodman, 1978). Hedonische prijsmodellen voor woningen gaan ook zelden uit van een lineair verband. Complexere formules zijn nodig om de relatie te beschrijven tussen eigenschappen en marktwaarde. De meest gebruikte functieform is een natuurlijk logaritme (Taylor, 2008). Daarnaast zijn eigenschappen van woningen sterk onderling verbonden en de waardering ervan ook. Zo heeft een huis met veel kamers vaak meer vierkante meters en kan bijvoorbeeld de waardering voor de aanwezigheid van extra badkamers sterk afhankelijk zijn van het aantal slaapkamers. Hierdoor kunnen problemen ontstaan met multicollinearity. Aan de andere kant kan het weglaten van variabelen om multicollinearity tegen te gaan leiden tot een grotere ε . Om de juiste balans te vinden in het gebruik van variabelen is het wenselijk uit te gaan van de perceptie van de woningkopers (Taylor, 2008).

Desalniettemin is het een zeer geschikte methode om de invloed van een bepaalde eigenschap op de marktwaarde te bepalen, omdat deze methode het voor onderzoekers mogelijk maakt om de impliciete

prijzen voor woningeigenschappen vast te stellen (Taylor, 2008). Deze impliciete prijzen komen tot stand door de welbekende marktwerking tussen vraag en aanbod van deze eigenschappen (Taylor, 2008).

Dit betekent dat ook de marktwaarde van de eigenschap 'monument zijn' bepaald wordt door de vraag en het aanbod van deze eigenschap. Het opmerkelijke aan marktwerking met betrekking tot monumenten is dat het aanbod in principe niet lijkt te kunnen worden aangepast naarmate de vraag verandert. Dit is echter niet helemaal juist. Zoals eerder gezegd zal dit onderzoek zich richten op reeds getransformeerde monumenten met de functie wonen. Hierdoor kan de transformatie gezien worden als het toevoegen van een monument aan het aanbod op 'de getransformeerde monumenten woningmarkt'. Bij een stijgende vraag van woningzoekenden naar de eigenschap monumentaliteit zullen naar verwachting meer transformaties naar de functie wonen plaatsvinden en is er dus sprake van marktwerking. De vraagzijde en het waarom kopers bereid zouden kunnen zijn meer te betalen voor een monument worden in de paragraaf waarden van monumenten behandeld. Daarbij is het dus belangrijk oog te hebben voor de perceptie van de toekomstige bewoner, omdat deze uiteindelijk de marktwaarde bepaalt.

WONINGEIGENSCHAPPEN

Eigenschappen die worden gebruikt voor hedonische modellen op de woningmarkt zijn in te delen in drie categorieën: Eigenschappen van de woning zelf, eigenschappen van de buurt en eigenschappen van de locatie op grotere schaal (Taylor, 2008).

Naast deze drie categorieën pleiten sommigen ervoor ook eigenschappen van het koopproces op te nemen in het hedonisch model. Omdat de vastgoedmarkt geen perfecte markt is door ongelijke informatie en de zeer heterogene producten die verhandeld worden, zou het koopproces van invloed zijn op de uiteindelijke verkoopprijs. Door de karakteristieken van koper en verkoper en de verkoopduur, TOM (time on market), mee te nemen in het model wordt getracht dit te corrigeren. In de praktijk wordt dit echter vaak achterwege gelaten (Knight, 2008). Men kan zich afvragen of een lange TOM niet het directe gevolg is van een te hoge vraagprijs die niet voldoet aan de vraag van de potentiële kopers op dat gegeven moment.

‘Monument zijn’ valt binnen de eerste van deze eerder genoemde drie categorieën. Zoals aangegeven in het hoofdstuk onderzoeksmethode zal dit onderzoek de twee laatste categorieën controleren en zal het model zich uitsluitend richten op de eerste categorie, de eigenschappen van de woning zelf.

Een onderzoek dat op een vergelijkbare manier

gebruik maakt van de hedonische prijsmethode is ‘doing well by doing good?’ Die studie richt zich op de vraag welke invloed duurzaamheid heeft op de huren en verkoopprijzen binnen de Amerikaanse kantoormarkt. Ook bij dat onderzoek is de vraag dus wat een specifieke gebouw eigenschap voor invloed heeft op de marktwaarde van het gebouw. De andere categorieën worden daarbij gecontroleerd met behulp van GIS, geographic information system. Hiermee zijn gebouwen binnen een bepaalde afstand van een vast

punt, de case, geselecteerd. Deze selectie geeft de onderzoekers de mogelijkheid om de grote invloed die locatiegebonden eigenschappen te kunnen controleren (Eichholtz, Kok, & Quigley, 2010).

Ook op de woningmarkt is locatie dusdanig invloedrijk dat het raadzaam is de locatie te controleren in plaats van te corrigeren. De marktwaarde van een woning bestaat namelijk niet alleen uit de eigenschappen van de woning

**TABEL 2.1 INDICATIE VARIABELEN MARKTWAARDE WONING
AANGEPAST NAAR (MALPEZZI, 2003)**

<i>Onderwerp</i>	<i>Eigenschap</i>	<i>Meetbaarheid</i>
aantal kamers	woon en slaapkamers	1, 2, 3... etc (ratio)
	badkamers	1, 2, 3... etc (ratio)
	toiletten	1, 2, 3... etc (ratio)
oppervlakte	totaal	in m2 (ratio)
type	vrijstaand, grondgebonden, appartement.	A, B, C... etc (ordinal)
klimatisering	centrale verwarming	ja/nee (nominal)
	vloer verwarming	ja/nee (nominal)
	koeling	ja/nee (nominal)
leeftijd	bouwperiode	(<1900), (1900-1910), (1910-1920)... etc (nominal)
	transformatie/Renovatie	1990, 1991, 1992 etc.. (ratio)
diversen	kelder	ja/nee (nominal)
	garage/parkeerplekken	0,1,2... etc (ratio)
	openhaard	ja/nee (nominal)

zelf, maar is voor meer dan 50% afhankelijk van de woonomgeving. Deze woonomgeving kent sociale, functionele en fysieke kenmerken. Vooral de sociale kenmerken, die de status van de buurt beschrijven, en de functionele kenmerken, die de bereikbaarheid en werkgelegenheid omvatten, hebben een groot aandeel in de marktwaarde van een woning (Visser et al., 2006).

Om de sales comparison methode te kunnen gebruiken in combinatie met een hedonisch model is het daarom van belang voor elke case comparables, recent verkochte woningen, te zoeken die binnen eenzelfde woonomgeving liggen. Het is van belang

TABEL 2.2 INDICATIE VARIABELEN MARKTWAARDE WONING AANGEPAST NAAR (BUITELAAR ET AL., 2014)

<i>Eigenschap</i>	<i>Meetniveau</i>
woonoppervlakte	M ² (ratio)
ingebouwde garage	ja/nee (nominal)
mate van isolatie	eenheid onbekend (Ordinal)
tuin op zuiden	ja/nee (nominal)
type	eengezins, grachtenpand, herenhuis... (nominal)
bouwperiode	<1906, 1906-1930, ... (ordinal)

dat deze comparables zoveel mogelijk gelijk zijn aan de case, behalve op het gebied van monument zijn. Voor kleine verschillen kan gecorrigeerd worden, maar het is wel noodzakelijk dat de woningen tot dezelfde sub-markt behoren (Goodman, 1978). In het hoofdstuk methodologie is al besproken dat dit gebied of deze woonomgeving zal bestaan uit een wijk of buurt.

Naast de woonomgeving zijn er ook de eigenschappen van de woning zelf die invloed hebben op de marktwaarde. Malpezzi heeft tal van onderzoeken vergeleken die gebruik maken van hedonische prijsmodellen voor de

woningmarkt. Hieruit concludeert hij dat de volgende eigenschappen ten minste deel moeten uitmaken van het model: aantal kamers, oppervlakte type, klimatisering, leeftijd, aanwezigheid van kelders, openhaarden en garages, buurt, afstand tot voorzieningen, vorm van het huurcontract en de datum waarop de transactie plaatsvond (Malpezzi, 2003). In tabel 2.1 zijn deze variabelen verder uitgewerkt. De buurt en de afstand tot voorzieningen zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze binnen het sample constant gehouden zullen worden. Ook het huurcontract is niet meegenomen, omdat dit onderzoek zich uitsluitend zal richten op de koopmarkt.

TABEL 2.3 INDICATIE VARIABELEN MARKTWAARDE WONING AANGEPAST NAAR (BROUWERS ET AL., 2007)

<i>Onderwerp</i>	<i>Eigenschap</i>	<i>Meetniveau</i>
bouwstijl	woonoppervlak	M ² (ratio)
	perceeloppervlak	<300m ² , 300-500, (ordinal)
	bouwjaar	1996, 1997, ... (ratio)
	woningtype	schakel, hoek, ... (ordinal)
garage	parkeerplaats	ja/nee (nominal)
	carport	ja/nee (nominal)
	carport + garage	ja/nee (nominal)
	grote garage	ja/nee (nominal)
erfpacht		ja/nee (nominal)
onderhoud	binnen	goed/beter (ordinal)
	buiten	goed/beter (ordinal)

Om een duidelijker beeld te krijgen van de woningeigenschappen die een rol spelen op de Nederlandse woningmarkt is er ook specifiek gekeken naar eerdere hedonische prijsstudies die op de Nederlandse woningmarkt gedaan zijn. Opvallend daarbij is dat onderzoekers veelvuldig verzuimen te vermelden waarom ze ervoor gekozen hebben bepaalde woningeigenschappen al dan niet op te nemen in hun onderzoek (Buitelaar, Schilder, Bijlsma, & Bellaard, 2014).

In een vergelijkbare hedonische prijsstudie naar de waarde van retroarchitectuur in Nederlandse Vinex locaties worden de woningeigenschappen uit tabel 2.2 gebruikt, de eigenschappen voor wel of niet retroarchitectuur zijn weggelaten (Buitelaar et al., 2014). Hoewel het, zoals eerder gezegd, onduidelijk blijft waarom bijvoorbeeld de erfpacht wel meegenomen is en het energielabel niet, geeft de tabel toch redelijk goed aan met welke eigenschappen rekening gehouden kan worden.

Een minder verwant onderzoek met een betere keuzemotivatie onderzoekt de waarde van wonen aan het water met een hedonisch prijsmodel. Hierin wordt gebruikt gemaakt van de eigenschappen die opgenomen zijn in de data set van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vervolgens wordt een selectie gemaakt op grond van verklarende waarde en correlatie. Tabel 2.3 geeft de eigenschappen weer die uiteindelijk gebruikt zijn in

TABEL 2.4 VARIABELEN MARKTWAARDE WONING (EIGEN TABEL)

<i>Onderwerp</i>	<i>Eigenschap</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Opgenomen</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Bron</i>
kwantiteit	oppervlakte	m ²	Ja		NVM
	woon- en slaapkamers	1,2,3,...	Nee	Sterke relatie opp	NVM
	verdiepingen	1,2,3,...	Nee	Sterke relatie opp	NVM
	badkamers	1, 1.5, 2, ...	Nee	Gegevens onbruikbaar	NVM
	buitenruimte	m ²	Ja	Dummy, geen m ²	NVM
kwaliteit	isolatie	energielabel, of index	Ja	Aantal lagen	NVM
	type	hoek, schakel,...	Ja	Typologie	NVM
	transformatie/renovatie	1996, 1997, ...	Nee	Niet beschikbaar, Wel staat van onderhoud	NVM
	bouwjaar	periode	Ja	Per historischperiode	BAG
	buitenruimte op het zuiden	ja/nee	Ja	Gunstig en ongunstig	NVM
	garage	0,1,2 plekken	Ja	Dummy, niet aantal plekken	NVM
	openhaard	ja/nee	Nee	niet beschikbaar	
monument	niveau	gem, pro, rijks	Ja	Gem en rijks	gemeente

het model. Opvallend hierbij is dat er geconcludeerd wordt dat woonoppervlak, aantal verdiepingen en aantal kamers onderling te sterk gecorreleerd zijn om samen te kunnen worden opgenomen (Brouwer, Hess, Wagtendonk, & Dekkers, 2007). Dit in tegenstelling tot Malpezzi die wel van mening is dat deze eigenschappen alle deel uit moeten maken van een

compleet hedonisch model (2003). Dit sluit mogelijk aan bij Taylors waarschuwing voor het te gemakkelijk weglaten van variabelen (2008). In dat geval is het van belang het perspectief van de koper niet uit het oog te verliezen.

Het ligt echter niet binnen het bereik van dit

onderzoek om kopers te ondervragen naar hun perceptie van alle woningeigenschappen om op deze manier een sluitend basis hedonisch model te verkrijgen. Daarom is op basis van de bovenstaande onderzoeken een eigen tabel, tabel 2.4, met eigenschappen gemaakt die meer aansluit bij de perceptie van kopers op de Nederlandse woningmarkt dan de tabel van Malpezzi die toch een voornamelijk een Amerikaans perspectief heeft gebruikt bij de totstandkoming van zijn tabel (2003). In de tabel is ook te lezen of de variabelen ook daadwerkelijk zijn opgenomen het hedonisch model. Zo is er voor gekozen het aantal verdiepingen en aantal slaapkamers niet op te nemen omdat deze sterk samenhangen met de oppervlakte van een woning. In een later stadium zijn hier de variabelen plafondhoogte, verwarming en de perceel grootte aan toegevoegd.

Wat binnen dit onderzoek wel aan kopers en bewoners gevraagd zal worden, is hun perceptie over het wonen in een getransformeerd monument. Op deze manier kan informatie verkregen worden over hoe dit 'monument zijn' op te nemen in het model en welke woningeigenschappen daar volgens de kopers mee samenhangen.

CONCLUSIE

Een hedonisch prijsmodel is een adequate methode om de marktwaaarde van een bepaalde woningeigenschap te onderzoeken, mede doordat

het model gebruikt maakt van de daadwerkelijk betaalde prijzen. De prijs van een woningeigenschap komt tot stand door de vraag en het aanbod van deze eigenschap. Op hoe de vraag naar monumentaliteit tot stand komt zal in het volgende deel van het theoretisch kader worden ingegaan. De meningen over welke eigenschappen wel en niet in het model dienen te worden meegenomen lopen sterk uiteen. Om multicolineariteit te voorkomen is het belangrijk gebruik te maken van eigenschappen zoals die door een koper beleefd worden. Een vrij duidelijk onderscheid kan gemaakt worden tussen enerzijds meer kwalitatieve woningeigenschappen en anderzijds meer kwantitatieve woningeigenschappen. Het hedonisch model is er op gebaseerd dat elke eigenschap in een bepaalde mate bijdraagt aan de marktwaaarde van het gebouw.

2.2 WAARDES VAN MONUMENTEN

Voordat deze waarde gekwantificeerd kan worden is het belangrijk te bepalen waar deze cultuurhistorische waarde zoal uit bestaat. Of met andere woorden om te achterhalen hoe het zit met de vraagzijde van de monumenten op de woningmarkt.

"It is self-evident that no society makes an effort to conserve what it does not value" (de la Torre, 2002)

MONUMENT

Een monument is een gebouw dat om haar schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde is aangewezen om te worden behouden en beschermd. Daarnaast moet het gebouw zeldzaam zijn en een zekere leeftijd bereikt hebben (Rijksoverheid, 2013). Over authenticiteit wordt door de Nederlandse overheid niet gesproken hoewel dit volgens de International Council on Monuments and Sites, ICOMOS, een van de belangrijkste waardebepalende eigenschappen van een monument is (1994).

Bouwhistorici in Nederland worden geacht voor monumenten een onafhankelijke cultuurhistorische waardestelling te doen. Onafhankelijk wil zeggen

enkel en alleen gebaseerd op cultuurhistorische waarden zonder rekening te houden met eventuele ontwerpbeslissingen, gebruikerswensen, technische overwegingen en financiële aspecten. Deze waardestelling neemt de vorm aan van een geschreven document dat ook wel redengevende omschrijving wordt genoemd. Om de interne waardestelling te verduidelijken wordt vaak een waardestellingsrepresentatietekening gemaakt, zie figuur 2.1 De verschillende kleuren geven de monumentale waarde van een ruimte aan (Hendriks

& Hoeve, 2009). Op grond waarvan deze waarden precies worden bepaald blijft een mysterie, maar authenticiteit, zeldzaamheid en schoonheid lijken een rol te spelen.

De afgelopen jaren is het waardeoordeel van de expert niet langer alleenheersend over de toekomst van als monument bestempelde gebouwen. Steeds meer andere disciplines mengen zich in het waardedebat waardoor het een zeer gecompliceerd vraagstuk wordt (de la Torre, 2002). Zeker wanneer

we spreken over getransformeerde monumenten is deze multidisciplinaire waardebepaling van belang. Daarbij moeten gebruikers, architecten, bouwhistorici en financieel experts tot een gezamenlijke waardebepaling komen.

Stegmeijer beschrijft een geleidelijke verandering in de monumentenzorg en daarmee in de maatschappelijke waardering voor monumenten (2014). Daarbij zag men in de negentiende eeuw monumenten als objecten die behouden en beschermd moeten worden tegen ruimtelijke ontwikkeling. Tegenwoordig is het idee dat monumenten juist waardevol zijn binnen ruimtelijke ontwikkeling door hun unieke identiteit (Stegmeijer, 2014). In de Nota Belvedere geven verschillende ministeries aan deze ontwikkeling te willen stimuleren. De samenwerking met marktpartijen wordt daarbij benadrukt als oplossing voor toekomstgericht en daarmee duurzaam behoud van monumenten (De Nota Belvedere, 1999). Pas 10 jaar later wordt het monumentenbeleid daarop aangepast. De minister benadrukt daarbij dat de esthetische waarde van monumenten groot kan zijn maar dat de cultuurhistorische waarde veel breder is dan alleen 'mooi'. Daarnaast stelt hij ook dat aanpassingen aan een monument niet per se als waardeverlagend gezien moeten worden. Paradoxaal stelt de minister dat door een gegroeide waardering voor erfgoed het aantal monumenten gestegen is en daarom de bescherming moet afnemen (Beleidsbrief



fig 2.1 Waardestellingsrepresentatietekening (Hendriks & Hoeve, 2009)

Modernisering Monumentenzorg, 2009). Meer over de wet- en regelgeving in hoofdstuk 3. Daarop aansluitend benoemt Stegmeijer de 'popularisering van de erfgoedzorg' als oorzaak van de groeiende kritiek op de 'objectieve' waardestelling door experts (2014). Een duidelijk geluid tegen het beschermen van authenticiteit alleen. Hoewel, zonder deze authenticiteit en de daaraan gekoppelde cultuurhistorische waarde kunnen monumenten niet functioneren als waardevolle aanjagers van gebiedsontwikkelingen.

Cultuurhistorische waarde

Zeldzaamheid en authenticiteit bepalen de cultuurhistorische waarde van een gebouw. Deze

TABEL 2.5 LEVENSWAARDES NAAR (LINDBERG ET AL., 1987)

<i>Levenswaarde</i>
Comfort
Opwinding
Vrijheid
Geluk
Harmonie
Moraal
Plezier
Erkenning
Veiligheid
Samenzijn

cultuurhistorische waarde kan de vorm aannemen van uitzonderlijke architectuur, maar ook die van een uniek verhaal. De waarde van cultuurhistorie zit hem in het geven van identiteit. Schoonheid is geen vereiste, ook gebouwen die als lelijk worden ervaren komen op grond van hun historie in aanmerking voor bescherming, zogenaamde vertrouwde lelijkheid (Wilkinson, Remøy, & Langston, 2014).

De vraag blijft hoe deze moeilijk te definiëren cultuurhistorische waarde, die iets met schoonheid, authenticiteit en zeldzaamheid te maken heeft, te kwantificeren als onderdeel van de marktwaarde. Op andere delen van de vastgoedmarkt ligt de meerwaarde van een monument misschien eerder voor de hand dan op de woningmarkt. Zo blijkt het imago van een pand en de omgeving van invloed op de huurprijs van kantoren. Deze invloed komt voort uit de veronderstelling dat dit klanten en werknemers aantrekt en daarmee uiteindelijk bijdraagt aan de winstgevendheid van een bedrijf (Remøy, Koppels, & de Jonge, 2009). Een duidelijk motief, maar waar zijn woningkopers naar op zoek als ze kiezen voor een pand met een verleden? Is het simpelweg de perceptie van een groter woongenot?

WONEN

Volgens de psychologie literatuur is wonen een belangrijk element van 'de kwaliteit van leven'. Waarbij de waardering voor bepaalde woningeigenschappen voortkomt uit de verwachte consequenties op drie

vlakken; alledaagse activiteiten, tegemoet komen aan levenswaardes en het bereiken van persoonlijke en niet-persoonlijke eigenschappen (Lindberg, Gärling, Montgomery, & Waara, 1987). Lindberg et al. hebben de relatie onderzocht tussen deze motivaties en een aantal woningeigenschappen. Helaas is geen van de onderzochte woningeigenschappen in verband te brengen met historie, stijl of monumentaliteit. Uit de genoemde levenswaardes die invloed zouden kunnen hebben op de voorkeur voor bepaalde woningeigenschappen, tabel 2.5, kunnen we echter wel opmaken waar dit 'woongenot' zoal uit kan bestaan.

Ruijgrok heeft in de omgeving van Tiel een casestudie gedaan naar de economische meerwaarde van woningen met een historisch karakter. Voor haar onderzoek onderscheidt zij drie typen waardes: recreation value, bequest value en housing comfort value (Ruijgrok, 2006). Recreation, ook wel altruïstisch of option value en bequest values, worden vaker genoemd als het gaat over de waardering van erfgoed in de meest culturele zin van het woord (Navrud & Ready, 2002).

Recreation value vertegenwoordigt de recreatieve waarde van erfgoed en kan daarom in verband worden gebracht met de eerder genoemde schoonheid van een gebouw.

Bequest value beschrijft de waarde voor toekomstige generaties en is daarom gerelateerd aan de meer historische aspecten zoals authenticiteit en

zeldzaamheid.

Housing comfort value is een door Ruijgrok zelf bedachte term die de meerwaarde voor de bewoner van een monument uitdrukt (2006). Deze Housing comfort value kan worden gezien als het eerder omschreven woongenot en beslaat een ruimer begrip dan comfort in de zin van een van de levenswaardes die Linberg et al noemen (1987). Housing comfort value zal in de eerste plaats gerelateerd zijn aan schoonheid, maar ook aan authenticiteit en zeldzaamheid. Deze laatste twee kunnen namelijk het wooncomfort verhogen door de 'trots' van de bewoners te vergroten (Shipley, Utz, & Parsons, 2006). Door deze types te onderscheiden maakt Ruijgrok een strikte scheiding tussen het wooncomfort van de bewoner enerzijds en de cultuurhistorische waarde voor niet bewoners anderzijds, terwijl deze waardes toch grotendeels op dezelfde aspecten gebaseerd zijn.

De Housing comfort value wordt vervolgens door middel van een hedonische prijsstudie gekwantificeerd. Opmerkelijk daarbij is de keuze om dit historische housing comfort value toe te dichten aan twee variabelen, namelijk de authenticiteit en het aantal historische elementen in de gevel (Ruijgrok, 2006).

Ook andere onderzoeken proberen de meerwaarde van historische gebouwen in een financieel daglicht te plaatsen. Shipley et al. beschrijven vier belangrijke

voordelen van het transformeren van historische gebouwen.

Ten eerste het speciale karakter van de gebouwen. Dit is een uiterst subjectief onderwerp maar heeft duidelijk te maken met de eerder genoemde schoonheid en zeldzaamheid van een gebouw. Deze kunnen leiden tot zogenaamde liefde voor een gebouw en een gevoel van trots om een dergelijk gebouw te bezitten of te gebruiken. Dit staat weer in relatie met wat Ruijgrok beschrijft als de recreation en comfort value van een monument (2006). Ten tweede het locatievoordeel dat veel historische gebouwen hebben. Historische gebouwen zijn vaak gebouwd voor de geldende bestemmingsplannen en kunnen daardoor een interessant contrast met hun omgeving vormen.

Ook het hoge potentiële rendement wordt als voordeel genoemd, hoewel dit vanzelfsprekend wel gepaard gaat met hoge risico's. Dit onbekende rendement en risico is precies wat bij de maatschappelijke relevantie naar voren kwam als drijfveren voor dit onderzoek.

Tot slot is een voordeel dat de overheid vaker bereid zal zijn tot steun, al dan niet van financiële aard (Shipley et al., 2006). De interesse van de overheid voor cultureel erfgoed neemt op dit moment toe, omdat het als een belangrijk mechanisme wordt gezien om aan de hedendaagse sociale behoefte aan cultuur en vrijetijd te voldoen (Wilkinson et al.,

2014). Deze behoefte komt ook naar voren in de maatschappelijke relevantie van het onderzoek die eerder beschreven is.

Naast voordelen worden ook nadelen van een historisch gebouw bij transformatie genoemd. De hoge onzekerheid speelt een belangrijke rol. Door de vaak verouderde documentatie kunnen onverwachte problemen leiden tot onverwachte kosten. Daarnaast vormen functionele aspecten een belangrijk nadeel. Een historisch gebouw aanpassen aan het hedendaagse bouwbesluit in overeenstemming met de architect en de bouwhistoricus kan een uitdagende onderneming zijn. Tot slot wordt ook het tekort aan professionals met kennis van zaken op het gebied van dergelijke transformaties als nadeel genoemd (Shipley et al., 2006). Dit kan zeker als vertragende factor spelen, maar zou uiteindelijk geen of zelfs een positieve invloed moeten hebben op de marktwaarde van een eenmaal getransformeerd monument.

Aan de andere kant zijn er architecten die kritiek uiten op dwangmatige restauratie van monumenten en daarmee het behoud van authenticiteit zoals ICOMOS voorschrijft. Coenen is bijvoorbeeld van mening dat het niet zo zeer de authenticiteit is, maar de mix tussen nostalgie en vernieuwing die de kwaliteit van een transformatieproject bepalen (2006). Dit sluit enigszins aan bij het idee van Shipley dat contrast tussen oude en nieuwe structuren de waarde van een historisch gebouw positief beïnvloedt. Ook

Wilkinson et al. benoemen dit punt door gebruiks- en belevingswaarde aan elkaar te relateren. Gesteld wordt dat een gebouw zonder gebruikswaarde ook een verminderde belevingswaarde kent (2014). Hier wordt dus niet zo zeer het contrast tussen oud en nieuw benadrukt als waardevol, maar wel de transformatie zelf, omdat deze de gebruikswaarde zal verhogen en daarmee de belevingswaarde. De belevingswaarde kan worden opgevat als de waarde die de leek ervaart in tegenstelling tot de cultuurhistorische waarde die de expert vaststelt. Beide invalshoeken zijn uiteindelijk van belang om de waarde van erfgoed vast te stellen (Bazelmans, 2013).

Daarnaast is er in Nederland de ontwikkeling van de zogenaamde retroarchitectuur. Kopers blijken bereid te zijn ruim 14% meer te betalen voor een nieuw huis met een ouderwets uiterlijk dan voor een zelfde huis met een eigentijdse uitstraling (Buitelaar et al., 2014). Dit geeft te denken of authenticiteit überhaupt een rol speelt of dat kopers slechts op zoek zijn naar iets dat er uitziet alsof het er al 100 jaar staat. In ieder geval bevestigt het onderzoek van Buitelaar et al. dat er een verschil in marktwaarde is tussen verschillende bouwstijlen en daarmee dat er vraag is naar woningen met identiteit die verwijzen naar de Nederlandse bouwhistorie (2014). Ondanks het gebrek aan authenticiteit kan retrostijl toch in verband gebracht worden met de door Ruijgrok benoemde bequest value, juist omdat retroarchitectuur terugverwijst naar de lokale architectuurhistorie.

Ook is er reden om te geloven dat authenticiteit en ouderdom juist wel waardeverhogende eigenschappen zijn. Woningen van voor 1960 blijken namelijk een hogere waarde te hebben door een toenemende historische waarde ten opzichte van huizen die na 1960 gebouwd zijn (Brouwer et al., 2007).

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er reden is om aan te nemen dat, of een gebouw al dan niet een monument is, van invloed is op de marktwaarde van dat gebouw. Figuur 2.2 illustreert de complexe relaties die in dit deel van het theoretisch kader uiteengezet zijn. De

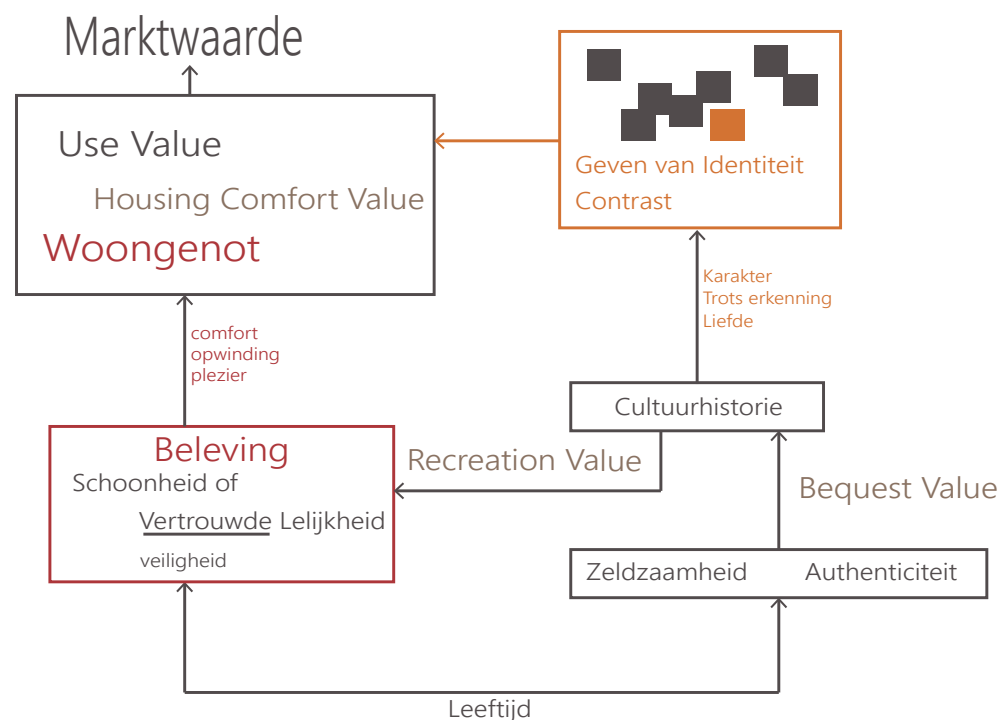


fig 2.2 Schema waardes van een monument (eigen illustratie)

waarde van een ouderwetse stijl, retroarchitectuur, is buitenbeschouwing gelaten, omdat dit geen monumenten zijn. Uit dit schema blijkt dat de cultuurhistorische waarde wordt bepaald door de zeldzaamheid en authenticiteit van een gebouw. Deze waarde heeft invloed op de identiteit en de beleving van het gebouw. Deze twee factoren bepalen de housing comfort value oftewel de gebruikswaarde van een monument. Deze waarde is te koppelen aan de levenswaardes comfort, opwinding, plezier, erkenning en veiligheid. Daarbij komen de eerste drie tot stand door de recreation value. Erkenning komt voort uit liefde, trots en karakter die geassocieerd worden met het geven van identiteit aan een gebouw. Tot slot is veiligheid te linken aan een stukje vertrouwen, leeftijd en authenticiteit. Het is uiteindelijk deze gebruikswaarde die zich zal vertalen in de marktwaarde. Smit merkt op dat verschillende auteurs de waarde van monumenten op verschillende manieren opdelen en beschrijven, maar dat deze verschillende waardes uiteindelijk in zekere zin uitdrukkingen zijn van dezelfde kwaliteit vanuit wisselend perspectief (Smit, 2014).

Het schema is meer dan een bevestiging van een complexe situatie. Door de verbanden te leggen tussen de verschillende waardes worden de relaties helderder. Zo kan geconcludeerd worden dat de authenticiteit van een monument op de marktwaarde op de woningmarkt een minder rechtstreekse invloed zou moeten hebben dan de identiteit en de

beleving. Deze gedachte wordt ondersteund door Saris die stelt dat de emotionele waarde uiteindelijk doorslaggevend zal zijn (2013).

Dit zou dan ook de waardering van kopers voor retroarchitectuur kunnen verklaren. Het gaat kopers in de eerste plaats om een comfortabele woning met een eigen karakter en een plezierige beleving. Authenticiteit is slechts een middel om dit doel te bereiken.

Echter blijft de vraag of kopers en bewoners het eens zijn met deze indeling naar waardes. Om dit verder te onderzoeken zullen bewoners van getransformeerde monumenten geïnterviewd worden op basis van de in dit hoofdstuk verkregen kennis over de meerwaarde van het wonen in een monument.

2.3 EXTERNALITEITEN

Naast effect op de marktwaarde van het gebouw zelf is het aannemelijk dat een getransformeerd monument ook een zekere invloed heeft op de marktwaardes van omliggende gebouwen. Binnen dit onderzoek zal dit effect niet verder onderzocht worden. Wel is het belangrijk te beseffen dat dit effect invloed kan hebben op de uitkomst van het hedonisch model. Als het namelijk zo is dat de verkoopprijzen van getransformeerde monumenten vergeleken worden met de prijzen van gebouwen naast getransformeerde monumenten, dan kan het prijsverschil vertekend zijn door positieve externaliteit van het getransformeerde monument. Met andere woorden beide gebouwen profiteren van de transformatie door een hogere verkoopprijs, waardoor het verschil tussen het monument zelf en het gebouw met uitzicht op dit monument gering zou kunnen zijn. Hierdoor zou het waardeverschil van een getransformeerd monument zeer lastig te bepalen zijn. Het is daarom belangrijk de 'comparables' zo te kiezen dat ze wel binnen dezelfde woningsubmarkt of wijk vallen maar tegelijkertijd op enige afstand van het monument zelf staan.

Dewulf et al. beschrijven emoties van trots, identiteit en geborgenheid als positieve effecten van cultuurhistorisch erfgoed op een stad of regio. Dit zijn dezelfde soort emoties die hiervoor zijn gedetecteerd

op het kleiner schaalniveau van het gebouw zelf. Ook benadrukken zij dat het lastig is de economische waarde van dit erfgoed voor de regio precies te bepalen, zeker bij functieverlies van het erfgoed (Dewulf G., Smit M., & Baarveld M., 2014). Toch zijn er enkele onderzoeken die juist deze economische externe effecten van cultureel erfgoed proberen te achterhalen.

Ahlfeldt en Maennig onderzochten dit effect in Berlijn. Zij concluderen dat er binnen 600 meter van een monument sprake is van een positief prijseffect op omliggende gebouwen. Echter is dit effect buiten een straal van 100 meter minder dan 0,5 procent van de prijs. Binnen een straal van 50 meter vinden zij een effect van 2,8% en tussen de 50 en de 100 meter een van 1,3%. Deze effecten zijn beter te generaliseren dan de effecten op de marktwaarde van het monument zelf, omdat ze niet afhankelijk zijn van lokale regelgeving (Ahlfeldt & Maennig, 2010).

Een soortgelijk onderzoek in Zaandam levert aanzienlijk lagere percentages op. Lazrak et al. rapporteren een positief effect van slechts 0,28 procent voor elk individueel monument binnen een straal van 50 meter (2014).

Een eveneens soortgelijk onderzoek is gedaan in Dublin. Bij dit onderzoek is enkel gekeken naar de externaliteiten en niet naar de waarde van het culturele erfgoed zelf. De onderzoekers

veronderstellen dat de externaliteiten enkel komen door een verhoogde esthetische waarde in de omgeving (Moro et al., 2013). Dit in tegenstelling tot de zojuist genoemde ideeën van Dewulf et al. die een diepere meer emotionele waarde toekennen aan de aanwezigheid van erfgoed. Moro et al. onderzoeken naast historische gebouwen ook andere vormen van erfgoed, zoals kerken en archeologische opgravingen. Er wordt gebruik gemaakt van een groter schaalniveau dan in de Berlijnse studie, met stralen van minimaal 250 meter. Enkel voor historische gebouwen wordt een significant effect gevonden. De onderzoekers spreken over een stijging van 11% voor ieder aanwezig historisch gebouw binnen een straal van 250 meter (Moro et al., 2013). Een opvallend andere uitkomst dan in Berlijn.

Naast deze positieve invloed op direct omliggende gebouwen wordt er ook verondersteld dat het transformeren van cultuurhistorische gebouwen een positieve invloed heeft op een hele stad of wijk.

Door de aanwezigheid van cultureel erfgoed in een stad wordt deze namelijk aantrekkelijker ervaren (Van Duijn & Rouwendal, 2012). Daarnaast zal het investeringsrisico kleiner worden door een katalyserende werking van dit soort transformaties en een verhoogde publieke betrokkenheid (Ahlfeldt & Maennig, 2010). Dit samen leidt dan tot een stad met een betere concurrentie positie ten opzichte van andere steden. Een andere invalshoek die tot

eenzelfde conclusie leidt is die van Florida die stelt dat cultuur en diversiteit in een stad de zogenaamde 'culturele klasse' aantrekt waardoor de stad een betere concurrentiepositie heeft (2003). Deze betere concurrentiepositie zal uiteindelijk resulteren in hogere marktprijzen in de stad (of wijk) waar het cultureel erfgoed onderhouden wordt.

Van Duijn en Rouwendal concluderen dat Nederlandse huishoudens in hun locatiekeuze naast werkgelegenheid en bereikbaarheid belang hechten aan een leefomgeving met cultureel erfgoed in de vorm van monumenten en historische stadsgezichten. Zo zou het rijke cultureel erfgoed in Amsterdam de gemiddelde huizenprijs in Amsterdam met 18% verhogen (2012).

Uit een zeer recent onderzoek, dat gedaan is naar de investeringen in rijksmonumenten, blijkt dat een investering van één miljoen euro per vierkante kilometer per jaar een positief effect heeft op de marktwaarde van koopwoningen in de buurt (Koster & Rouwendal, 2015).

Tot slot is er ook nog het externe effect op het toerisme in een stad. Ook op deze manier draagt het transformeren van monumenten bij aan de economische activiteiten en werkgelegenheid van een stad (Mourato & Mazzanti, 2002).

Hoewel al deze onderzoeken zich richten op positieve

externaliteiten rijst de vraag of er dan echt geen enkel nadeel is aan de aanwezigheid van monumenten in de omgeving. Een mogelijk negatief effect zou kunnen zijn dat een monument bepaalde beperkingen oplegt aan zijn directe omgeving. Zo kan het onwenselijk zijn een (klein) monument te omringen door hoge nieuwbouw (Smit, 2014).

Al deze positieve en negatieve externe effecten zullen echter geen effect hebben op de marktwaaarde van het monument zelf en daarom niet worden meegenomen in het hedonisch prijsmodel. Echter is het wel goed te beseffen dat naast de marktwaaarde voor de gebruiker er ook andere positieve waardeeffecten van getransformeerde monumenten verwacht mogen worden. Zeker wanneer het aankomt op subsidies is het van belang te weten welke invloed getransformeerde monumenten hebben op de economische concurrentiepositie van een stad of wijk. Het vinden van de juiste balans tussen publieke en private kosten en baten is hierbij cruciaal (Ahlfeldt & Maennig, 2010).

In tabel 2.6 zijn alle onderzoeken en uitkomsten met betrekking op externaliteiten samengevat.

TABEL 2.6 ONDERZOEKEN SAMENGEVAT (EIGEN TABEL)

<i>Wie</i>	<i>Waar</i>	<i>Wat</i>	<i>Effect</i>	<i>Significant</i>
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
Shiple (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

2.4 MONUMENT OP DE WONINGMARKT

Voor zover bekend zijn er slechts drie andere onderzoeken gedaan die het verschil in marktwaarde tussen wel en niet monumenten op de woningmarkt met behulp van een hedonisch model hebben vastgesteld.

Het eerste betreft een Australisch onderzoek dat zich richt op een gebied ten noorden van Sydney. Opvallend resultaat uit dit onderzoek is dat, wanneer enkel onderscheid wordt gemaakt tussen het wel of niet monument zijn, een hoog coëfficiënt wordt gevonden, maar dat dit niet significant is. Wanneer de

onderzoekers gradatie aanbrengen in het belang van de monumenten komen zij weliswaar op een lager coëfficiënt uit, maar is dit wel significant ($p < 0.01$) (Deodhar, 2004).

Het tweede is het eerder genoemde onderzoek van Ahlfeldt en Maennig in Berlijn, waarbij naast de externe effecten ook het verschil in marktwaarde is onderzocht. Dit onderzoek kan beschreven worden als een hedonische prijsstudie naar het verschil in marktwaarde tussen wel en niet monumenten van appartementen in Berlijn. Hieruit kwam een negatief effect dat niet significant is (2010).

Deze resultaten zijn lastig te generaliseren door verschillen in lokale regelgeving ten aanzien van

monumenten (Ahlfeldt & Maennig, 2010).

Vraag voor dit afstudeeronderzoek blijft daarom of deze resultaten aan de andere kant van de wereld ook naar voren zullen komen. In overeenstemming met wat in de vorige paragraaf gezegd is over de invloed van de kopers op de waardering van woningeigenschappen is het heel goed mogelijk dat, door verschillen in de markt en culturele verschillen tussen de potentiële kopers, de woningeigenschap monument zijn in Nederland anders gewaardeerd wordt dan in Australië en Berlijn.

Ook is er een soortgelijk onderzoek in Nederland gedaan. In een hedonische prijsstudie in Zaanstad is het waardeverschil tussen wel en niet monumenten onderzocht. Uit dit onderzoek volgt een significant en positief effect van 26,9 procent op de verkoopprijs. Ook is gekeken naar het effect dat beschermde stadsgezichten hebben op de marktwaarde van huizen. Dit zou een vergelijkbaar positief significant effect geven van 26,4 procent (Lazrak et al., 2014). Dit zijn zeer grote effecten, waarbij het belangrijk is te beseffen dat de monumenten op de Zaanse Schans op de UNESCO werelderfgoedlijst terug te vinden zijn. Of soortgelijke percentages in andere Nederlandse steden ook te vinden zijn is nog maar de vraag. Lazrak et al doen de aanbeveling bij toekomstig onderzoek naar de waarde van erfgoed niet enkel te kijken naar de monumentale status maar ook naar het bouwjaar van een pand (2014).

TABEL 2.7 ONDERZOEKEN MET 'MONUMENT' (EIGEN TABEL)

<i>Wie</i>	<i>Waar</i>	<i>Doel eigenlijke onderzoek</i>	<i>Effect Monument</i>	<i>Significant</i>
(Brounen & Kok, 2011)	Nederland	Effect van energielabels op marktwaarde	+ 5 %	ja
(Lazrak et al., 2014)	Zaanstad	Waarde verschil woningen die monument zijn	+ 26.9%	ja
(Debrezion, Pels, & Rietveld, 2006)	Amsterdam	Effect van treinverkeer op vastgoedprijzen	+ 18%	ja
(Debrezion, Pels, & Rietveld, 2006)	Rotterdam	Effect van treinverkeer op vastgoedprijzen	+ 31%	ja
(Debrezion, Pels, & Rietveld, 2006)	Enschede	Effect van treinverkeer op vastgoedprijzen	+ 19%	ja

Er zijn in Nederland ook andere hedonische prijsonderzoeken gedaan met de gegevens van de NVM als uitgangspunt. Twee van deze onderzoeken voegen het door de NVM aangegeven variabel 'monument' toe aan hun model en verkrijgen hieruit een positief en significant effect op de marktwaarde, zie tabel 2.7. De verkregen effecten verschillen sterk in grote, dit kan verklaard worden door de verschillen tussen steden. In hoofdstuk 5 blijkt dat er in Den Haag een groot aantal panden wel monument was maar niet als zodanig gecodeerd was in de door de NVM verschafte data. Dit zou kunnen betekenen dat de onderzoeken uit tabel 2.7 met foutieve gegevens zijn uitgevoerd.

Tot slot bevestigt Shipley dat gebouwen met een monumentale status beter presteren op de vastgoedmarkt en daarmee ook minder gevoelig zijn voor zakkende vastgoedprijzen (Shipley, 2000). Als huizenkopers en makelaars dit beseffen kan dit mogelijk bijdragen aan de waarde van een getransformeerd monument. Daarnaast kan het voor ontwikkelaars en investeerders van groot belang zijn dit te weten om het risico van de investering juist in te kunnen schatten.

Overigens geeft de sociale huursector in Nederland met het zogenaamde puntensysteem een duidelijke prijs aan monumentaliteit. Voor een rijksmonument mogen 50 punten geteld worden wat neerkomt op een huurverhoging van rond de 250 euro per maand. Voor een woning binnen een beschermd

stadsgezicht mag 15% boven de maximale huurprijs van die woning geteld worden. Reden voor deze hogere prijzen zijn hogere onderhoudskosten voor de verhuurder (Rijksoverheid). Voor gemeentelijke monumenten lijkt geen toeslag te bestaan.

In tabel 2.6 zijn alle onderzoeken en uitkomsten die zich richten op monumenten samengevat.

3 CONTEXT

3.1 WET- EN REGELGEVING

In Nederland wordt er onderscheid gemaakt tussen drie soorten monumenten. Dit zijn rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten. Een monument behoort tot een van deze soorten op basis van de cultuurhistorische waarde. Daarbij hebben rijksmonumenten een grotere cultuurhistorische waarde dan gemeentelijke monumenten. Provinciale monumenten worden alleen in de provincies Noord-Holland en Drenthe aangewezen. Voor dit onderzoek binnen Zuid-Holland zullen provinciale monumenten daarom verder buiten beschouwing worden gelaten. Wel steunen alle provincies hun gemeentes bij het uitvoeren van het monumentenbeleid (Rijksoverheid, n.d.).

Een nog grotere cultuurhistorische waarde is te vinden bij het zogenaamde werelderfgoed van UNESCO en sinds dit jaar is er ook een lijst met Europees erfgoed. Deze Europese lijst staat nog in de kinderschoenen en zal daarom niet verder meegenomen. Dit geldt ook voor het werelderfgoed omdat hier de cultuurhistorisch waarde zo bijzonder is dat deze zich niet zal laten vangen in een hedonisch prijsmodel dat uitgaat van marktwerking.

RIJKSMONUMENTEN

Een rijksmonument is de belangrijkste klasse van monumenten in Nederland. Om verwarring te

voorkomen: Rijksmonumenten zijn niet per definitie staatseigendom, rijksmonumenten die dat wel zijn worden beheerd door het Rijksvastgoedbedrijf en vallen daarmee buiten de scope van dit onderzoek dat zich richt op koopwoningen (Rijksoverheid, n.d.).

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, is een omgevingsvergunning nodig.' ("Wet algemene bepalingen omgevingsrecht," 2008). Voor rijksmonumenten geldt dat de aanvraag voor deze omgevingsvergunning getoetst moet worden door een monumentencommissie. Binnen deze monumentencommissie moeten enkele leden deskundig zijn op het gebied van monumentenzorg. Het doel hiervan is het beschermen van monumenten maar er zijn geen richtlijnen of criteria op grond waarvan dit toetsen plaats moet vinden ("Monumentenwet," 1988).

Voor de instandhouding van rijksmonumenten kan subsidie worden aangevraagd. Deze subsidie kan bestaan uit een vast bedrag per jaar of een percentage van de eenmalige kosten ("Monumentenwet," 1988).

Voor de restauratie van een rijksmonument dat dienst doet als woonhuis kan een Restauratie-fonds

hypotheek worden aangevraagd. Deze hypotheek is een annuïteitenhypotheek met een rente die 5% onder de marktrente ligt en met een minimum van 1.5% (Nationaal_Restauratiefonds, n.d.-a).

GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Volgens de monumentenverordening van de gemeente Den Haag zijn monumenten:

'zaken en terreinen, welke van algemeen belang zijn voor de gemeente Den Haag wegens hun schoonheid, hun architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.' (Gemeente 's-Gravenhage, 1995)

Een monument mag volgens deze zelfde verordening niet worden afgebroken, verplaatst, verstoord of gewijzigd zonder vergunning. En ook mag het monument zonder vergunning niet worden hersteld of gebruikt op een wijze waardoor het ontsierd of in gevaar gebracht wordt (Gemeente 's-Gravenhage, 1995). De vergunning die hiervoor nodig is inmiddels ondergebracht in de omgevingsvergunning. Deze vergunning is ook nodig voor de bouw, verbouw of sloop van niet monumenten. Echter kan er vanuit

worden gegaan dat de vergunningsaanvraag voor monumenten kritischer bekeken zal worden, omdat de afdeling monumentenzorg hierbij betrokken is.

In de gemeente Den Haag worden gemeentelijke monumenten, evenals gemeentelijk beschermde stadgezichten, aangewezen door de afdeling monumentenzorg. Alle gebouwen die geen rijksmonument zijn komen hiervoor in aanmerking. Wanneer een gebouw eenmaal tot gemeentelijk monument benoemd is kan dit in Den Haag niet meer van de lijst worden gehaald, tenzij er sprake is van een procedurele fout (Gemeente 's-Gravenhage, 1995). De verwachting is daarom dat het aantal monumenten zal groeien. Uit een gesprek met de afdeling monumentenzorg komt naar voren dat zij vooral het aantal jonge monumenten binnen de perken willen houden. Zij doen dit door kritische eisen te stellen aan de benoeming tot gemeentelijk monument. Om bijzondere gebouwen toch te beschermen met strikte welstandseisen worden de stadsgezichten ingezet.

Voor de restauratie van gemeentelijke monumenten in Den Haag kan een beroep worden gedaan op het Monumentenfonds 1818. Dit fonds verstrekt laagrentende leningen van 10.000 tot 200.000 euro. Criteria voor het verstrekken van deze leningen zijn onder andere de status van gemeentelijk monument, de functieverandering van het monument en de openbare toegankelijkheid van het monument (Nationaal_Restauratiefonds, n.d.-b). Dit laatste zal tot

praktische bezwaren leiden bij een transformatie naar een woning. Ook het relatief lage plafond aan deze lening zal niet gunstig uitpakken voor de mogelijkheid grotere gemeentelijke monumenten te transformeren in appartementsgebouwen.

Bovendien is het in het huidige Nederlandse belastingstelsel de vraag of woningeigenaren baat hebben bij een lage rente, aangezien deze fiscaal aftrekbaar is.

BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Naast de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten bestaan er in Nederland zogenaamde beschermde stads- of dorpsgezichten. Bij beschermde stadsgezichten moet de gemeente erop toezien dat het 'historische karakter en de structuur van deze gebieden worden gehandhaafd.' (Rijksoverheid, n.d.)

In de gemeente Den Haag komen rijksbeschermde stadsgezichten voor en gemeentelijk beschermde stadsgezichten, zie figuur 3.1. Ook voor zogenaamde beeldbepalende panden binnen deze stadsgezichten kunnen laag rentende hypotheekleningen worden aangevraagd, bijvoorbeeld een cultuurfondshypotheek.

CONCLUSIE

Gebouwen in Den Haag met een bijzondere cultuurhistorische waarde kunnen één van de drie beschermde statussen verkrijgen. De grootste

financiële voordelen kunnen worden verkregen bij de restauratie van rijksmonumenten, de financiële voordelen bij restauratie van gemeentelijke

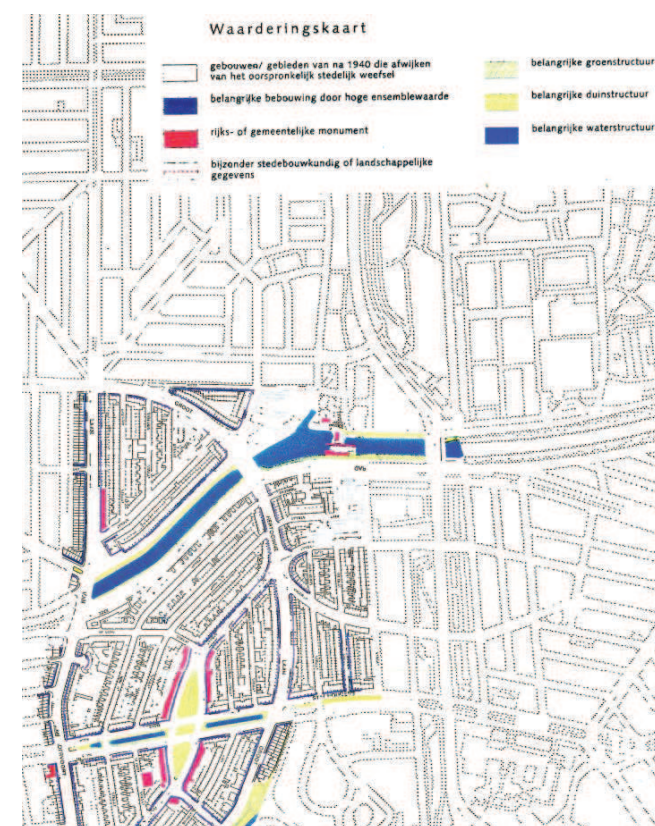


fig 3.1 Waarderingskaart rijksbeschermde stadsgezicht Duinoord (<http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/>, 26-9-14)

monumenten en beeldbepalende stadsgezichten zijn klein. Gunstig voor ontwikkelaars of voor enthousiaste doe-het-zelvers, maar voor kopers van reeds getransformeerde woningen zullen deze voordelen minimaal zijn. Toch bestaan er voor rijksmonumenten wel doorlopende subsidies voor onderhoud welke wel in het voordeel zijn van kopers die zelf niet restaureren/transformeren. Dit zou de marktwaarde positief kunnen beïnvloeden.

3.2 BEKNOPT E HAAGSE GESCHIEDENIS

Om een beter beeld te krijgen van de cultuurhistorische waarde die Haagse monumenten representeren is een beknopte geschiedenis van Den Haag toegevoegd.

Den Haag bestaat sinds ongeveer 1230. In 1248 liet graaf Willem II een kasteel bouwen aan een duinmeer, tegenwoordig bekend als het Binnenhof en de Hofvijver. Dit kasteel werd de vaste residentie van de graven van Holland en hun opvolgers. Het dorp dat zich om dit kasteel heen ontwikkelde kreeg nooit

stadsrechten en kende daarom ook geen stadsmuren ("Den Haag ('s Gravenhage);").

In 1665 werd de Scheveningseweg verhard die Den Haag met Scheveningen verbindt. Door deze ingreep veranderde het vissersdorpje langzaam maar zeker in een uitgaansoord voor Hagenaars, met wijnhuizen en herbergen. Pas in 1818 begon Scheveningen echt te groeien door de opening van een badhuis, aan de Badhuisweg. In de buurt van het badhuis verrezen dan ook de betere hotels, zoals een van de getransformeerde monumenten aan het Seinpostduin ('s-Gravenhage, 2011).

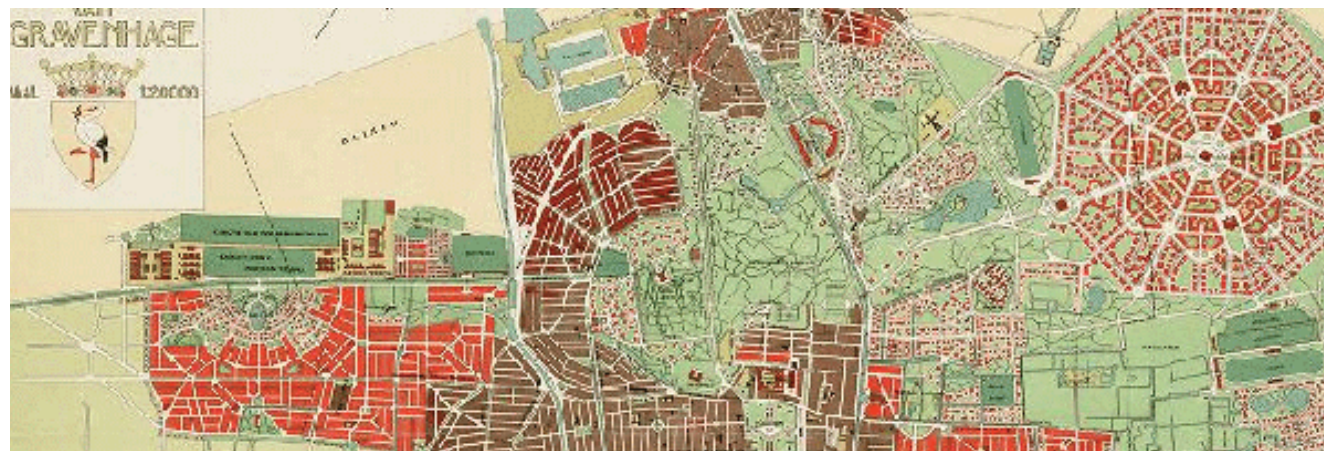


fig 3.2 Deel van het uitbreidingsplan van Berlage met links de uitgevoerde bomenbuurt en rechts de opvallene maar niet uitgevoerde 'internationale stad' (http://anemaa.home.xs4all.nl/ges/onderwerpen/stichting_voor_internationalisme.htm, 10-2-15)

De bebouwing in Den Haag vond tot 1840 enkel binnen de singels plaats. Deze singels, Noordwal, Zoutkeetsingel, Zuidwal, geven vandaag de dag nog steeds de strikte scheiding aan tussen het centrum van Den Haag en de wijken daaromheen. De eerste woningen die buiten de singels gebouwd werden waren zogenaamde 'diaconiewoningen', relatief luxe arbeiderswoningen van nog geen 16 m². De woninkjes bestaan overigens nog altijd, de zolder is tot slaapkamer gemaakt en ze worden sociaal verhuurd met een wachttijd van ruim 2 jaar.

In die tijd volgde er tal van kleinschalige initiatieven om arbeiders een menswaardiger bestaan te geven en om daarmee de uitbraak van epidemieën in te perken. Met hetzelfde doel werd ook een groot aantal grachten gedempt; Gedempte Burgwal, Herengracht en Fluwelen Burgwal. In 1860 stelde de gemeente enkele regels op voor het bouwen van woningen, waaronder de aanwezigheid van een al dan niet gedeeld toilet. Tot dan toe werden de meeste arbeiderswoningen als krotten op binnenplaatsen gebouwd, uit het zicht. Het naleven van de gemeentelijke verordening gebeurde eigenlijk pas na invoering van de woningwet in 1901.

Het inwonersaantal van Den Haag groeide in die tijd net als in andere Nederlandse steden onwaarschijnlijk snel, van 90.000 in 1870 naar 200.000 in 1900. Dit zorgde ervoor dat Den Haag en Scheveningen rond deze tijd volledig met elkaar vergroeid zijn geraakt.

Berlage stelde in 1908 een plan op voor de verdere uitbreiding van Den Haag. Vijf jaar later werd dit plan goedgekeurd, echter is het niet volledig uitgevoerd. De Bomenbuurt is wel duidelijk op dit plan gebaseerd en ook de verbreding van de Grote Marktstraat is volgens Berlages inzichten uitgevoerd.

De Woningwet stelde de gemeente in staat woningen af te keuren. Dit gebeurde met een groot deel van de woningen in het oude deel van Scheveningen. Voor de bewoners van de afgekeurde huizen werd Duindorp gebouwd. Gestimuleerd door de Woningwet werd in 1901 ook de eerste Haagsportiekwoning aan de Delftselaan gebouwd. De ontsluiting van dit type arbeiderswoning is afgeleid van de chique buitentrapp die werd toegepast in Duinoord.

Rond 1920 ontstond er een nieuwe woning typologie voor welgestelde Hagenaars: het woonhotel. In een woonhotel werd je van alle gemakken voorzien, zonder de rompslomp van eigen personeel. Een woonhotel kan het best omschreven worden als een luxe flat met verschillende services waarbij niet alleen het schoonmaken, maar ook koken en wassen uit handen werden genomen. Woonhotels zijn typisch Haags en komen niet voor in andere Nederlandse steden. Het succes van woonhotels kan worden verklaard door het chique en internationale karakter van Den Haag als residentie. Van overzee terugkerende zakenlieden vestigden zich hier dan



fig 3.3 Visie Schilderswijk in 2000 'van grijs naar groen' (<https://mars1940.wordpress.com/category/den-haag/>, 10-2-15)

ook graag. Meer over woonhotels is te vinden bij de case van Hogenhoucklaan.

In mei 1942 werd een groot deel van Den Haag ontruimd. Het deel bestond uit een brede strook langs de kust, waaronder bijna heel Scheveningen. De Duitsers bouwden hier aan de 'Atlantikwall', een serie verdedigingswerken die moest beschermen tegen aanvallen vanaf zee. Een aantal bunkers van deze wal staat op de gemeentelijke monumenten lijst.

Tegen het eind van de oorlog wordt het Bezuidenhout per ongeluk gebombardeerd door Engelsen, die opdracht hadden raketinstallaties in het Haagse Bos

te raken.

Na de oorlog wordt de Atlantikwall-zone gebruikt voor de wederopbouw in typische naoorlogse architectuur. Dudok en Zandstra ontwerpen een aantal hoge flats met uitstekende bezonning en uitzicht. Door de smalle strook die beschikbaar was is deze kleinschalige wederopbouwarchitectuur beter geslaagd dan in andere wijken waar het in theorie goed klinkende concept in mijn ogen grijs is gedraaid. De flats van Zandstra zijn dan ook benoemd tot rijksmonument.

Het Bezuidenhout heeft het architectonisch minder getroffen tijdens de wederopbouw. De politieke discussie over wat er moest gebeuren leidde uiteindelijk tot het planloos volbouwen van de lege ruimtes.

In 1958 bereikte Den Haag een hoogtepunt in aantal inwoners: 606.825. Hierna nam het inwoneraantal weer af en schommelt nu nog steeds rond een half miljoen. De daling van het aantal inwoners is te verklaren doordat veel mensen uit Den Haag verhuisden naar Zoetermeer, Rijswijk en Voorburg.

Na het opbouwen van de vernietigde delen van Den Haag en enkele nieuwe wijken, zoals het grootschalige Morgenstond en het meer diverse Mariahoeve, concentreerden de Haagse bouwplannen zich eind jaren 60 op het saneren van bestaande wijken.

Voornaamste probleem was de Schilderswijk. Om dit op te lossen werd het plan 'van grijs naar groen' gemaakt, een plan in CIAM stijl waarbij de bestaande bebouwing gesloopt zou worden en hoge galerijflats gebouwd zouden worden. De bewoners kwamen echter in fel protest en in 1970 werden de plannen geschrapt.

Als reactie hierop ontstond het 'bouwen voor de buurt' waarbij de nadruk vooral op betaalbaarheid lag. Tegenstanders spraken van 'de nieuwe lulligheid'.

In de jaren 80 waren er weinig mogelijkheden voor starters op de woningmarkt waardoor het kraken ook in Den Haag populair was. Het beroemdste kraakpand was de Blauwe Aanslag, een voormalig gebouw van de Belastingdienst. De Blauwe Aanslag werd in 2003 ontruimd en gesloopt.

In de tweede helft van de jaren 80 werd als reactie op de saaie 'nieuwe lulligheid' meer variatie toegevoegd aan de architectuur door gebruik te maken van meer verschillende materialen. Een voorbeeld hiervan is ook de verbreding van de Vaillantlaan in de Schilderswijk door Jo Coenen ('s-Gravenhage).

4 CASE STUDIES

Dit hoofdstuk beschrijft het kwalitatieve deel van dit onderzoek; de case studie. Allereerst zullen de cases, de getransformeerde monumenten die deelnemen aan dit onderzoek, worden beschreven. Het tweede deel van dit hoofdstuk beschrijft de interviews die met de bewoners van deze getransformeerde monumenten gedaan zijn.

De cases bestaan naast getransformeerde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ook uit getransformeerde beeldbepalende panden binnen beschermde stadsgezichten.

Hiervoor is gekozen om het aantal deelnemende getransformeerde gebouwen, de cases, aan het

onderzoek te kunnen vergroten. Daarnaast is dit in lijn met de werkwijze van Monumentenzorg Den Haag die beschermde stadsgezichten inzet om gebouwen te beschermen, waarvoor geen plaats is op de monumentenlijst.

De huidige functie van alle cases zijn koopwoningen. Dit is van belang, omdat de motivatie om deze woningen te kopen onderzocht is tijdens de interviews met de bewoners. Er zijn echter meer getransformeerde gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde te vinden in Den Haag. De sociale woningbouwverenigingen hebben een aantal van deze panden in hun bezit.

4.1 VAN HOGENHOUCKLAAN 56-60

Het betreft een rijksmonument oorspronkelijk gebouwd in 1929-1930 als woonhotel binnen de stijl van de Nieuwe Haagse School (Monumentenzorg Den Haag, n.d.-a). Twintig jaar later is het pand getransformeerd naar kantoorgebouw voor Rijkswaterstaat, later heeft Shell het overgenomen. In 1993 besloot Shell het pand af te stoten en het terug te transformeren tot een woongebouw (Veenstra, 1994). Uit de interviews met bewoners blijkt dat toenmalige werknemers van Shell voorrang kregen bij het kopen van de te realiseren appartementen. De voorkeursbehandeling voor 'Shell-mensen' is door Shell afgesproken met projectontwikkelaar Provast. Er werd verwacht dat zij meer affiniteit met het gebouw en de buurt zouden hebben ("37 Luxe appartementen in van Hogenhoucklaan 60," 1994). Daarom zijn er vandaag de dag nog bewoners die hun appartementsgebouw al hebben bezocht in de tijd dat het dienst deed als kantoor. In 1996 kon er opnieuw gewoond worden aan het pand aan de Van Hogenhoucklaan, dat nu de naam 'de Hogenhout' had gekregen.

Het hertransformeren kan als een financieel succes worden gezien. Het animo voor de redelijk dure appartementen was zeer hoog. Daarom is er geloot en waren alle appartementen al voor de transformatie verkocht. De totale kosten, inclusief

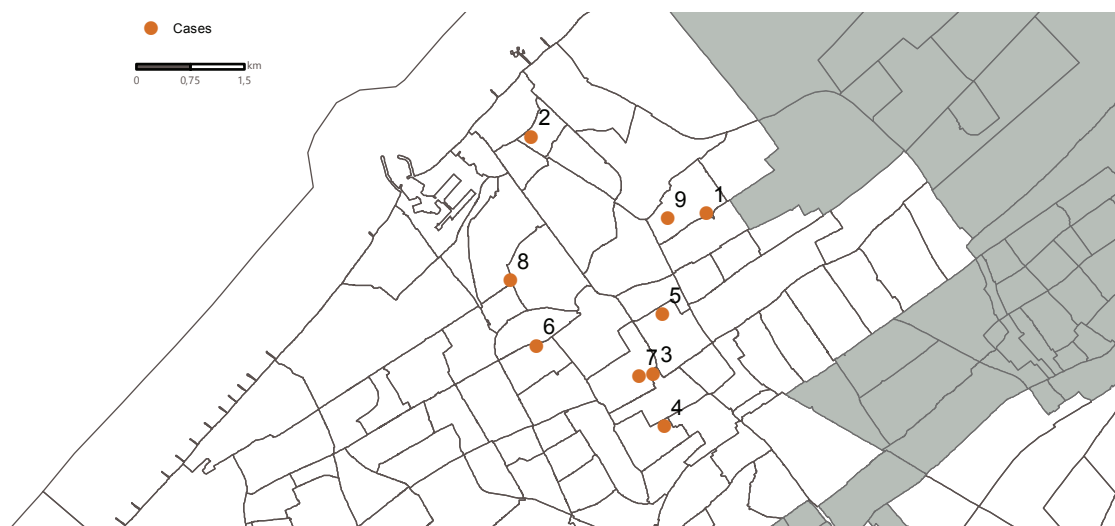


fig 4.1 Locatie van de onderzochte cases (eigenafbeelding)

aankoop, bedroegen 23 miljoen gulden, waar na een jaar nog 700.000 gulden bij kon worden geteld voor het oplossen van de vochtproblematiek in de bergingen. De winstmarge zou wel lager zijn geweest dan bij vergelijkbare exclusieve nieuwbouwwoningen (Rosenberg, 1998).

In de oude prospectus van het woonhotel is duidelijk terug te lezen welke moderne luxe oplossingen er voor de bewoners gepland waren. Vanaf 112 gulden per maand kon men hier een 2 kamer appartement huren, inclusief alle service kosten, waaronder huishoudelijk personeel, telefoonabonnement en kolen- en waterverbruik. Er staan twee opvallende zaken in deze prospectus. Ten eerste wordt er gesteld dat alle woningen over een schoorsteenmantel met stookgelegenheid zullen beschikken. Dit is opvallend, omdat huidige bewoners hebben aangegeven geen openhaard te kunnen hebben wegens de monumentale status van het pand. Het is goed mogelijk dat deze schoorstenen verloren zijn gegaan in de transformatie naar kantoorgebouw maar desalniettemin blijft het opmerkelijk dat dit de reconstructie van deze schoorstenen onmogelijk zou maken. Een tweede opmerkelijk punt is dat de prospectus vermeldt dat alle ramen aan de voorzijde van het gebouw uit spiegelglas zouden bestaan (N.V. De Nederlandsche flatbouw mij., <1930). Aan de foto's van vlak na de bouw is dit echter niet terug te zien.

Niets binnen het gebouw herinnert aan de Shell

kantoorfunctie, behalve de herinneringen van de bewoners zelf. Hoewel getracht is met de hertransformatie het woonhotel in ere te herstellen lijken veel authentieke elementen van die woningen toch verloren te zijn gegaan in de voorgaande transformatie. De hoofdentree vertoont de meeste authentieke details.

De kozijnen zijn zacht geel geverfd met het idee dat dit de oorspronkelijke kleur is, zoals Monumentenzorg beweert (Monumentenzorg Den Haag, n.d.-a). Echter is op diverse foto's uit de jaren 30 te zien dat het pand juist opvallend donkere kozijnen heeft gehad, zie figuur 4.3.

Volgens de bewoners verschilt het enthousiasme voor de geschiedenis van het pand onder de bewoners sterk. Wel valt op dat net als bij andere onderzochte bebouwen de bewoners elkaar beïnvloeden met hun enthousiasme.



fig 4.3 van Hogenhoucklaan 1932 (Pool, W. J. v. d. (ca 1932). Van Hogenhoucklaan 60, flatgebouw (Vol. 17x23): Haagsebeeldbank.)

In de woningen bestaat een ruime verscheidenheid in grootte en huurprijzen. Uit flatwoningen vanaf 2 kamers, badkamer en keuken, tot woningen van 10 kamers, kan een keuze worden gedaan, terwijl de huurprijzen lopen vanaf f 1350.— 's jaars. Alle vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton. Over alle betonvloeren worden houten dekvloeren en bovendien sanitaire vloeren aangebracht, w.o. parket in woonkamers en gangen, benevens kurklinoleum in de slaapkamers. Vloeren en geleidingen worden zoodanig aangebracht, dat gehoorigheid praktisch uitgesloten is.

Het geheele gebouw wordt centraal verwarmd, terwijl bovendien in de

fig 4.2 Fragment prospectus (N.V. DE NEDERLANDSCHE FLATBOUW MIJ., <1930)

4.2 SEINPOSTDUIN

De gemeentelijke monumenten op het Seinpostduin zijn een bijzonder geval binnen dit onderzoek. Van de meeste van deze monumenten wordt vermoed dat ze oorspronkelijk gebouwd zijn als pension (Monumentenzorg Den Haag, n.d.-b). Of dit zo is blijft echter een raadsel. Wel zijn de meeste van deze gebouwen ergens in de loop van hun levenscyclus wel degelijk als hotel/pension gebruikt en hebben ze nu een woonfunctie. In het pand op nummer 3 en 4 was sinds de jaren '50 kindertehuis 'Vluchtheuvel' gevestigd. In 2005 is het tot woning getransformeerd (Koeleman, 2006). Bij deze panden kan dus wel degelijk gesproken worden over getransformeerde monumenten.

De bouw van deze gebouwen eind 19de en begin 20ste eeuw zou samenhangen met de opkomst van Scheveningen als badplaats (Monumentenzorg Den Haag, n.d.-b). De bouwstijl van de panden verschilt, maar wat ze gemeen hebben is dat het om grote vrij- of half-vrijstaande gebouwen gaat die genoeg ruimte boden voor de functie van pension. De panden die nu in gebruik zijn als woning zijn dan ook veelal opgesplitst in meerdere adressen. Sinds de jaren '70 raakten sommige van deze gebouwen in verval. Pas de afgelopen 10 jaar is hier een trend zichtbaar van eigenaren die proberen hun villa's in de oorspronkelijk staat te herstellen, zie figuur 4.4.

De bewoners die ik gesproken heb voor het onderzoek bevestigen deze trend van herstel. Zij renoveren en onderhouden hun huizen in de oorspronkelijke stijl. Dit blijkt een moeizame onderneming op deze locatie waar zout, zand en harde wind het verweer versnellen. Typisch is dan ook dat de bewoners van deze panden, als enigen uit het onderzoek, veiligheid associëren met de dreiging op overstromingen in plaats van inbraken.

De gesproken eigenaren verhuren een deel van het pand en wonen zelf in een ander deel. De

monumentale status wordt door één van de eigenaren als nadeel genoemd, omdat het de vrijheid inperkt. Aan de andere kant erkent hij dat de ruime afmetingen van het pand, die gepaard gaan met het monumentale karakter, gelijktijdig de mogelijkheden van het pand vergroten.



fig 4.4 Seinpostduin 27-28
links; 1963 (Seinpostduin 27-28, Hotel Zeezicht. (ca 1963) (Vol. prentbriefkaart 14 x 9 cm). Den Haag: Haagsebeeldbank.)
midden; 2001 (<http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/seinpostduin-27-en-28>, 1-3-15)
rechts; 2006 (<http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/seinpostduin-27-en-28>, 1-3-15)

4.3 NIEUWSTRAAT 1-3

Op de hoek van de Nieuwstraat en de Dagelijkse Groenmarkt staat een bijzonder getransformeerd rijksmonument uit 1910. Het betreft een pand van de Haagse architect L.A.H. de Wolf (Monumentenzorg Den Haag, n.d.-d) Het pand is gebouwd voor modefirma Lijnkamp met op de begane grond winkelruimte en daarboven ateliers. Wolf had in Wenen gestudeerd waar hij beïnvloed werd door de Wiener Secession kunstbeweging. Al zijn voor Den Haag ontworpen panden hebben kenmerken uit deze stijl, waardoor ze behoren tot de Jugendstil oftewel Art Nouveau (Schram, n.d.).

In hoofdlijnen is er de afgelopen eeuw weinig veranderd aan het pand. De originele markiezen en buitenverlichting zijn waarschijnlijk verloren gegaan. Het is goed mogelijk dat de gevelopschriften wel bewaard zijn gebleven onder de witte afdekplaten. Uit de foto's is op te maken dat Lijnkamp rond de jaren '60 zelf het pand heeft 'gemoderniseerd'; de markiezen, verlichting en gevelopschriften lijken bewust vervangen te zijn door nieuwe neonletters met het opschrift 'LIJNKAMP', zie figuur 4.5.

Hoewel de begane grond op dit moment nog steeds dienst doet als winkelruimte kan bij dit pand wel degelijk gesproken worden over een getransformeerd monument. In de jaren 70 zijn de bovenliggende

etages, waar zich aanvankelijk de ateliers bevonden, namelijk omgebouwd tot appartementen. De herinnering aan de voormalige functie leeft vooral voort in de bijzondere architectuur op deze specifieke locatie in het winkelcentrum van Den Haag. De opvallend grote gebogen raampartijen van dit hoekpand lijken namelijk als etalage bedoeld te zijn. Hoewel het er de schijn van heeft dat Lijnkamp alleen de begane grond en eerste verdieping daadwerkelijk als etalage heeft gebruikt, zie figuur 4.5.

Uit het contact met de bewoners blijkt het belang van de beschermende status als rijksmonument. Op het moment dat de gevel dreigde in te storten, omdat de metalen kolommen die deze moesten ondersteunen bijna volledig waren doorgeroest, sprong de overheid financieel te hulp. Wel hebben de eigenaren daarvoor eerst zelf een hypotheek moeten afsluiten om het bedrag voor te schieten.



*fig 4.5 Lijnkamp aan de Nieuwstraat
links; 1910 (Groenmarkt 33, magazijn Lijnkamp (architect L.A.H. de Wolf). (ca. 1910) (Vol. 23 x 14 cm); Haagsebeeldbank.)
rechts; 1966(Dagelijkse Groenmarkt 33. (1966) (Vol. 18 x 12); Haagsebeeldbank.)*

4.4 HOOFTSKADE 1-85

Een schoolvoorbeeld van een getransformeerd rijksmonument is het voormalig Diaconie weeshuis aan de Hoofthofskade. Het gebouw is in 1867 gebouwd in opdracht van de Nederduitsche Hervormde gemeente. Het is tot 1942 in gebruik geweest als weeshuis, toen het werd gevorderd door de Rijksgebouwendienst. Na een aantal jaren als kantoor te zijn gebruikt is het in 1992 opgeleverd als woongebouw met 84 appartementen (Havelaar, Doornenbal, & Hiddes, 1992).

Het ontwerp is U-vormig en kenmerkt zich door een sterke symmetrie die het gebouw letterlijk in twee helften verdeelt, zie figuur 4.6. In de linkerhelft verbleven de jongens en rechts de meisjes, zie figuur 4.7 Ook de binnenplaats waar de kinderen buiten konden spelen was door middel van een muur strikt opgedeeld. Het weeshuis is gebouwd voor 300 tot 350 kinderen. Deze kinderen gingen in een ander gebouw naar school. Naast slapen, eten en het huishouden doen, werd er in het gebouw door de meisjes gebreid in opdracht van particulieren. Op deze manier kon het weeshuis iets van eigen inkomsten genereren (Havelaar et al., 1992).

In 1910 werd bijna besloten het gebouw te slopen, omdat het niet meer voldeed aan de wensen en er nog slechts 150 wezen woonden. Om onduidelijke



fig 4.6 Diaconiweeshuis eind 19de eeuw (<http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/hooftskade-1-85-koningstraat-1, 1-3-15>)

reden is dit niet gedaan en werd het in plaats daarvan in 1925 verbouwd. Bij deze verbouwing is een groot deel van de jongensvleugel gesloopt, om hier woningen te bouwen voor de verkoop. De scheiding tussen jongens en meisjes bleef bestaan maar was minder helder uit de plattegrond af te lezen. Ook is in deze tijd de oorspronkelijke kap van het gebouw vervangen door een plat dak (Havelaar et al., 1992).

In de Tweede Wereldoorlog werd het gebouw gevorderd door de Rijksgebouwendienst en moesten de kinderen vertrekken. Na de oorlog bleef de Rijksgebouwendienst het gebouw huren van de diaconie der Nederlands Hervormde gemeente. Het werd een opvangplek voor rijksdiensten die tijdelijk geen onderkomen hadden. De belangrijkste waren:

Landbouw, Visserij en Voedsel van 1946-1972 en Rijkswaterstaat van 1973-1989. Toen Rijkswaterstaat in 1989 aangaf de huur niet meer te willen verlengen heeft de gemeente Den Haag besloten het gebouw op de monumentenlijst te plaatsen om sloop te voorkomen (Havelaar et al., 1992). De beschermde status van het pand komt voort uit vier aspecten. De architectonische waarde van de stijl, de typologische waarde van een goed bewaard gebleven weeshuis in Den Haag, de cultuurhistorische waarde die herinnert aan kerkelijke liefdadigheid uit de 19de eeuw en tot slot de bijzondere stedenbouwkundige positie aan de rand tussen binnenstad en Schilderswijk (Monumentenzorg Den Haag, n.d-e).

Het pand werd verkocht aan een projectontwikkelaar die besloot het te transformeren naar appartementen. Om dit financieel haalbaar te maken werden twee zogenaamde poortgebouwen toegevoegd in de binnentuin en werd er een nieuwe verhoogde kap toegevoegd. Op deze manier konden er 84 appartementen worden gerealiseerd. De toegevoegde poortgebouwen zijn overigens uitgesloten van de beschermde status. Het gebouw werd omgedoopt tot 'Bastion le Roi' een in mijn ogen gemiste kans, want in de volksmond stond het weeshuis vroeger bekend als het "Gortpaleis". Twee belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp werden vooraf geformuleerd. Ten eerste was er de ambitie om zo veel mogelijk woningen gebruik te laten maken van de centrale hoofdentree. Ten tweede was het de bedoeling zo min

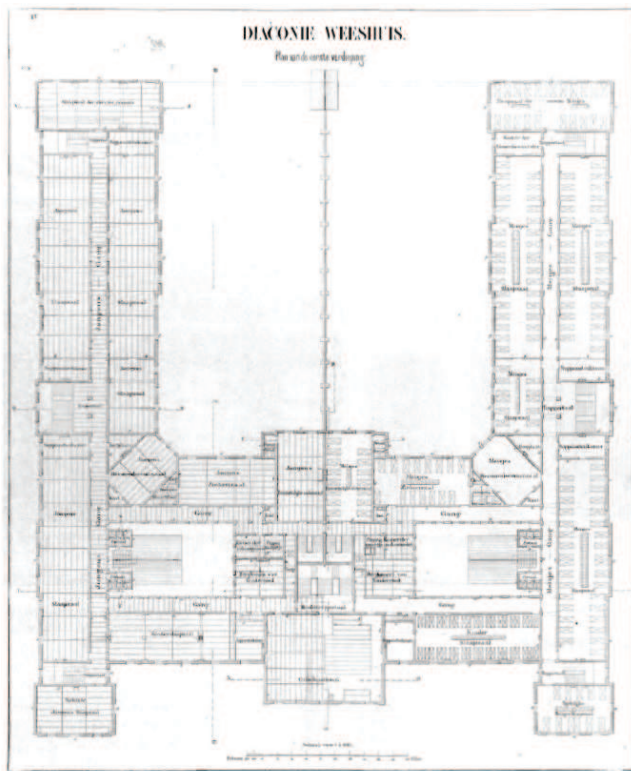


fig 4.7 Plattegrond eerste etage (Havelaar, J. J., Doornenbal, C. J., & Hiddes, C. L. M. (1992))

mogelijk gangen in het gebouw te maken (Havelaar et al., 1992).

Ik ben van mening dat deze twee uitgangspunten sterk met elkaar in conflict zijn en dat dit geleid heeft tot gekunstelde ontwerpoplossingen, waarbij woningen bereikbaar zijn via verschillende deuren, smalle gangetjes en vreemde wenteltrapjes, zie figuur 4.8. Hoewel er aan het gebouw van buiten weinig veranderd is, is de heldere structuur van binnen aangetast. Toch is de structuur van het gebouw nu juist één van de belangrijkste elementen van het gebouw die doet herinneren aan de voormalige functie. De hoofdentree en de binnenplaats spelen hierbij een belangrijke rol. Ook zijn er oude opschriften en collectebusje te vinden. In de kelder zijn kinderkrabbels te vinden waarmee ze hun dagen in het weeshuis aftelden (Havelaar et al., 1992).

Uit het contact met de bewoners blijkt dat de locatie aan de rand van het centrum de belangrijkste reden om in dit gebouw te gaan wonen. Daarnaast stellen zij de sfeer in het gebouw zeer op prijs en geven zij aan dat deze zonder twijfel voortkomt uit de bijzondere cultuurhistorie van het pand.

Ik vermoed dat de ontwerpkeuze van de architect om de bewoners zoveel mogelijk gebruik te laten maken van de hoofdentree bijdraagt aan deze positieve sfeerbeleving van de bewoners. Deze door de bewoners beschreven sfeer is direct gerelateerd aan de belevingswaarde van cultuurhistorie zoals

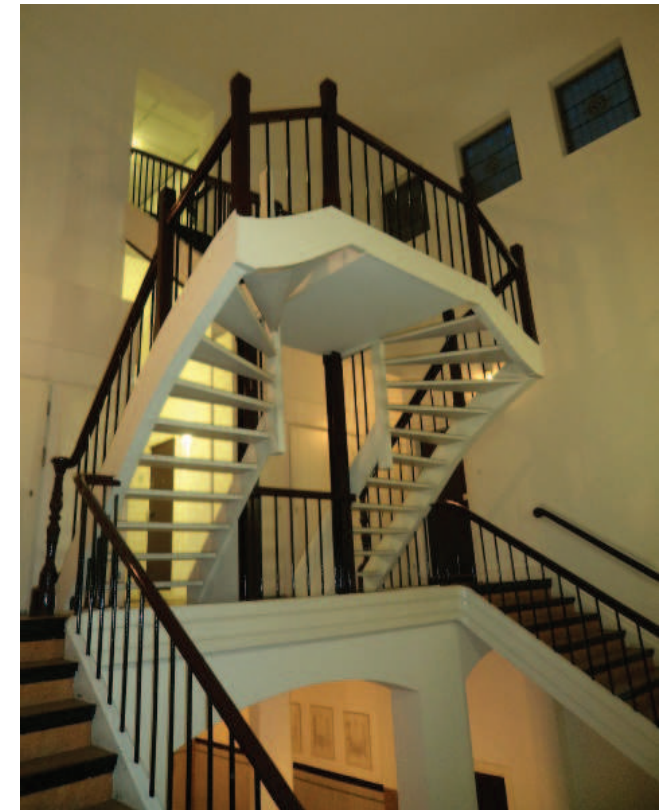


fig 4.8 Nieuwe ontsluiting bovenste appartementen (<http://www.denhaagdirect.nl/haagse-ara-besken-nr-108-3/, 1-3-15>)

beschreven in het theoretisch raamwerk.

Daarnaast is uit de bewonersinterviews gebleken dat de bouwtechnische staat van het pand al sinds de transformatie niet optimaal is. Daarom hebben de bewoners van dit gebouw minder oog voor de door veel bewoners van andere panden geprezen combinatie tussen oude stijl en hedendaags gebruiksgemak.



fig 4.9 Balkon met uitzicht op de Grote Kerk (http://www.estata.nl/nl/woningdetails/den_haag/louis_couperusplein_23a/23396, 1-3-15)

4.5 LOUIS COUPERUSPLEIN 19

Dit is het voormalige kantoorpand van de Billitonmaatschappij, vandaar de naam Billitongebouw. In tegenstelling tot wat van der Voordt schrijft, heeft het pand niet de status van een gemeentelijk monument (2007). Wel geniet het bescherming, omdat het onderdeel is van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Het pand is in 1938 opgeleverd als kantoor voor de Billitonmaatschappij dat rond 1970 overgenomen is door Shell. Toen de vraag naar kantoren terugliep is er gekozen het pand te transformeren tot woongebouw. In 2004 werd het opnieuw opgeleverd (van der Voordt, 2007).



fig 4.10 Hoofdentree (http://www.estata.nl/nl/woningdetails/den_haag/louis_couperusplein_23a/23396, 3-1-15)

Uit contact met bewoners blijkt dat zij het bijzondere karakter en de geschiedenis van het pand niet allemaal dagelijks ervaren. Dit heeft ermee te maken dat het pand, op de voorgevel na, bijna volledig gestript is. De hoofdentree met het bijhorende originele trappenhuis met glas-in-lood ramen is het enige element dat bewaard is gebleven. Door het toevoegen van nieuwe entrees en het vernieuwen van bestaande entrees betreedt slechts een klein aantal van de bewoners hun woning via deze originele hoofdentree. Ik vermoed dat dit sterk bijdraagt aan de manier waarop de cultuurhistorische beleving van dit pand wordt ervaren.



fig 4.11 Aanbouw 1929, links nieuw, rechts oud. (. Suezkade hoek Laan van Meerdervoort, met de huishoudschool. (ca 1900) (Vol. 7 x 14 cm): Haagsebeeldbank.

4.6 LAAN VAN MEERDERVOORT 211

Ook bij dit pand is geen sprake van een monument, het pand is wel bestempeld als beeldbepalend binnen het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'. Het gebouw is in 1899 gebouwd en was oorspronkelijk alleen bedoeld voor het opleiden van docenten huishoudkunde. In 1929 werd het gebouw vergroot in een haast identieke stijl, zie figuur 4.11. Van 1983 tot 2005 was er een politiebureau gevestigd in het pand. Tot gebouw kwam leeg te staan en werd in 2011 getransformeerd tot woongebouw met 10 appartementen (Stichting Laan van Meerdervoort, n.d.; "Wikipedia: Huishoudschool Laan van Meerdervoort," 2014).

Opvallend aan dit gebouw is hoezeer het de oude functie van huishoudschool nog in zich draagt. Niet alleen de gevelopschriften en de hoeksteen refereren hieraan, maar ook binnen zijn er sporen van het verleden. Zo blijkt uit de interviews met de bewoners dat de trap, die mij op het eerste oog wat rommelig aandeed, een typisch origineel element is. De leuning van deze trap zijn namelijk overal verschillend, zodat de leerlingen goed konden oefenen met het schoonmaken van verschillende materialen en vormen, zie figuur 4.12

Uitgangspunt bij het herontwerp van dit gebouw was dat alle appartementen over een eigen buitenruimte



fig 4.12 De getransformeerde huishoudschool.
lboven: brug naar dakterras & rboven: trap (Architekten
Kombinatie. (n.d.))
onder: breiende hoeksteen ([http://nl.wikipedia.org/wiki/
Huishoudschool_Laan_van_Meerdervoort](http://nl.wikipedia.org/wiki/Huishoudschool_Laan_van_Meerdervoort), 1-3-15)

zouden beschikken, dit in tegenstelling tot het herontwerp van case 9 aan de Oostduinlaan. Om dit te realiseren zijn voor sommige appartementen bruggen aangebracht naar nabij gelegen dakterrassen, zie figuur 4.12.

Naar mijn mening is de aanwezigheid van buitenruimte een absolute noodzaak voor dit type luxe appartementen en heeft de architect hiervoor een geslaagde ontwerpoplossing gevonden.

4.7 WESTEINDE 9

Op het Westeinde bevindt zich een groot aantal gemeentelijke en rijksmonumenten, maar daar behoort het bijzondere pand op nummer 9 niet bij. Wel ligt het pand binnen het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum en heeft het een bijzondere transformatiegeschiedenis.

Het gebouw is gebouwd op de fundamenteën van een klooster uit de 15de eeuw. In de kelder van het pand zijn de gewelven uit die tijd nog altijd te bezichtigen. Het klooster sloot en in 1576 werd het complex overgedragen aan het Haagse Weeshuis. Het huidige gebouw komt uit 1864 en is waarschijnlijk gebouwd als vervanging van een eerder weeshuis met steun van de stichting Renswoude (Gemeente 's-Gravenhage, 1997). In 1917 verhuisde het Renswoude Burgerweeshuis naar het Jozef Israëlsplein, omdat het oude gebouw niet meer voldeed aan de eisen voor ventilatie en hygiëne ("Amicitia," 2007).

Het gebouw werd getransformeerd tot een vergadercentrum. In 1923 kwam hier een bioscoopzaal bij. Bij deze transformatie is het beneden deel van de voorgevel herontworpen om een café en twee entrees te realiseren, zie figuur 4.13 In 1930 kreeg het oude weeshuis de naam 'Amicitia'. Aan de achterzijde van het pand werden in hoog tempo zalen bij gebouwd die later allemaal weer gesloopt zijn. Ook de entree pui is meerdere malen gewijzigd.

Eind jaren 80 ging Amicitia failliet en raakte het gebouw in verder verval. In 1994 heeft de gemeente beoordeeld dat het gebouw met zijn middeleeuwse kelders te belangwekkend is om te worden gesloopt ("Amicitia," 2007). Desondanks is er niet besloten het gebouw een plaats op de monumentenlijst te geven.

Vier jaar na het sloopverbod is het gebouw opnieuw opgeleverd als woongebouw met 12 appartementen. Ook is er achter het bestaande pand een nieuw gebouw in aansluitende stijl gebouwd met 24 extra appartementen, Westeinde 15 (Gemeente 's-Gravenhage, 1997). Tussen de twee gebouwen in is een binnentuin, die alleen toegankelijk is voor de bewoners van beide panden, met daaronder een gezamenlijke parkeergarage. De 15de eeuwse kelder is in ere hersteld als wijnkelder voor de bewoners. Omdat er weinig originele elementen

meer over waren na de Amicitia periode is er tijdens de transformatie voor gekozen om in het oude deel veel restauratie dan wel replicatie toe te passen. Zo is het onderste deel van de voorgevel gereconstrueerd, zijn houten trappen aangebracht, maar ook zijn de postvakjes van de bewoners in retrostijl ontworpen.

Door deze ontwerpkeuzes wordt naar mijn mening de ouderdom van het gebouw onderstreept. Maar tegelijkertijd worden door deze aanpak de functies die het gebouw in het verleden heeft gehad gemaskeerd. Het gebouw ziet er in tegenstelling tot het pand aan de Hooftskade, case 4, niet uit als een getransformeerd weeshuis, maar zoals je zou verwachten dat een 'pas opgeleverd appartementsgebouw' er eind 19de eeuw uit zou zien. Hoewel de authenticiteit van het pand in sommige opzichten in twijfel getrokken kan worden doet dit



fig 4.13 Amicitia
boven; 1864 (Havelaar, J. J., Doornenbal, C. J., & Hiddes, C. L. M. (1992))
midden; jaren 30? (<http://www.balt.nu/gallery2/amicitia/amicitia18.jpg.html>, 1-3-15)
onder; Nu (Harmonische Architectuur. (n.d.))

zeker niet af aan de speciale sfeer bij binnenkomst en daarmee de belevingswaarde van dit gebouw. Deze bijzondere sfeer wordt onderstreept tijdens de gesprekken met de bewoners:

'Het is een genot om 's ochtends de krant te halen en door de hal en binnentuin te lopen'

Net als bij de andere gebouwen is locatie het belangrijkste koopargument van de gesproken bewoners. Uit de interviews blijkt daarnaast dat de cultuurhistorische waarde van het pand ook een zeer belangrijk argument is om in dit gebouw te gaan wonen. Daarbij wordt de sfeer concreet genoemd als positieve invloed op het woongenot. Één van de bewoners geeft aan verliefd te zijn geworden op de binnentuin tijdens de bezichtiging van de woning.

Opvallend is verder dat er volgens de bewoners, net als in een aantal andere onderzochte gebouwen, een relatief hoog percentage expats woont, rond de 25%.

4.8 STADHOUDERSLAAN 82

Wederom een getransformeerd gebouw met een rijke geschiedenis, dat niet op de monumentenlijst voorkomt, is het pand aan de Stadhouderslaan 82, zie figuur 4.14 Wel maakt het deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Het gebouw is in 1902 gebouwd als schoolgebouw voor de Tweede Gemeentelijke HBS, Hogere Burgerschool voor jongens. In de jaren '30 vertrokken de jongens van de HBS en kwamen de meisjes van het Meisjes Lyceum. In 1969 trok het Johan de Witt Lyceum in het pand toen zij in 1991 vertrokken stond het pand geruime tijd leeg (Reurich, 2014). Uiteindelijk is in overleg met omwonenden, die gehecht zijn geraakt aan het 'monumentale' uiterlijk van het gebouw, besloten het pand te transformeren in appartementen, een restaurant en een kinderdagverblijf.

Pas in 2006 is het gebouw opnieuw opgeleverd met 15 appartementen. De voormalige functie van het gebouw spreekt uit de raampartijen en hun stramienmaat. Het is eenvoudig voor te stellen dat achter een set van 3 ramen van bijna 4 meter hoog een klaslokaal zat. Daarnaast zijn ook de oude conciërgewoning en de gymzaal terug te vinden. Het gebouw is genoemd naar de laatste school die in het pand gezeten heeft en heet vanaf dan 'Residentie

Johan de Witt'. Aan de gevel van het gebouw is de afgelopen eeuw opvallend weinig veranderd.

Uit het contact met bewoners blijkt, net als bij onder andere case 4 en 9, dat er een hoge mate van woongenot verbonden is aan hoge plafonds. De sfeer, lichtinval en het uitzicht dat ontstaat door hoge plafonds en bijbehorende hoge ramen draagt bij aan de belevingswaarde van het pand. Hoewel deze hoogte onderdeel is van de cultuurhistorie van deze panden is dit geen direct verband en zal hiervoor gecontroleerd moeten worden in het kwantitatieve deel van het onderzoek.

De afwerking van het pand streeft een zeer hoog comfort gehalte na. Uit de interviews blijkt echter dat



fig 4.14 de HBS Stadhouderslaan, de H.B.S. (ca. 1901) (Vol. 17 x 23 cm): Haagsebeeldbank.

bij het installeren van de technische ruimtes enige steken zijn gevallen, zeker bij het in kaart brengen en communiceren van de technische tekeningen aan de bewoners. Wat verder opvalt is dat, net als bij een groot aantal van de andere onderzochte panden, de bijdrage voor de vereniging van eigenaren aan de hoge kant is.

4.9 OOSTDUINLAAN 42-48

Een schoolgebouw dat wel op de monumentenlijst staat is dat van het Aloysius College aan de Oostduinlaan. Ook het bijbehorende voormalige patershuis geniet de beschermde status van een gemeentelijk monument.

Het schoolcomplex is gebouwd van 1922 tot 1925 naar het ontwerp van P.C. Buskens. In een gebruikelijke zware stijl voor katholieke schoolgebouwen uit die periode. Het schoolgebouw is nog altijd als zodanig in gebruik maar het patershuis heeft zijn oorspronkelijke functie verloren (Monumentenzorg Den Haag, n.d-f).



fig 4.16 Aanbouw patershuis (oskomera. (n.d.).)

Het patershuis is gebouwd om de paters die lesgeven aan het Aloysius College te huisvesten. Pas in 2006 hebben de laatste paters het huis verlaten (Monumentenzorg Den Haag, n.d-f). Twee jaar later is het gebouw getransformeerd tot woongebouw met 30 appartementen ("Residentie Aloysius," n.d.).

Tijdens het herontwerpen is er voor gekozen om binnen de oorspronkelijke structuur van gangen en 'cellen' zo veel mogelijk in tact te houden (Monumentenzorg Den Haag, n.d-f). Grote delen van het patershuis zijn gerestaureerd, maar ook is er aan de achterzijde een nieuw stuk aangebouwd. De architect heeft getracht het oude en het nieuwe deel te versmelten door gebruik te maken van een gelijke maatvoering en materiaal gebruik (Architectenbureau van Manen, n.d.), zie figuur 4.16. Opvallend is dat de zeer luxe appartementen niet allemaal over een eigen buitenruimte beschikken ("Residentie Aloysius," n.d.). Wel is er een gemeenschappelijke tuin die volgens de bewoners zelden gebruikt wordt. Het verleden van het patershuis komt het meest tot uiting door het aangrenzende schoolgebouw. Ook de structuur binnen verwijst hiernaar, waarbij de trappenhuizen wederom een zeer belangrijke rol spelen.

In 2010 heeft de rector van het Aloysius College de gemeente gevraagd het schoolcomplex op de monumentenlijst te plaatsen. Een jaar later stemt de gemeente hiermee in en wordt het schoolgebouw

met het bijbehorende patershuis een gemeentelijk monument (Gemeente 's-Gravenhage, 2011). Ten tijde van de transformatie was het gebouw dus nog niet beschermd. Dit verklaart waarschijnlijk waarom de ingrepen aan de achtergevel destijds geaccepteerd zijn, zie figuur 4.15.

Uit de interviews met bewoners blijkt de bijzondere charme van dit pand. Stuk voor stuk bevestigen ze de bijzondere aantrekkingskracht van het pand en de wat impulsieve aankoopbeslissing die hiermee gepaard ging. Geen van de gesproken bewoners heeft serieuze interesse gehad in andere woningen, nadat ze het gezien hadden moesten ze er wonen. Het toeval wil dat alle gesproken bewoners op dezelfde plek in het pand boven elkaar wonen. Zij waren dan ook allen zeer tevreden over de bezonning van hun appartement.

Een van hen geeft aan dat er tegenstrijdige belangen zijn tussen de twee belangrijkste doelgroepen binnen het gebouw. Aan de ene kant staan de starters die toch vooral hun huis verkoopbaar willen houden en daarmee de kosten van de vereniging van eigenaren binnen de perken willen houden. Aan de andere kant zijn er de zogenaamde empty nesters, mensen waarvan de kinderen het huis uit zijn, die graag zo lang mogelijk zo comfortabel mogelijk in dit gebouw willen blijven wonen.



fig 4.15 Aloysius Complex met aanbouw (<http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/oostduinlaan-42-tm-50-t-hoenstraat-30,1-3-15>)

4.10 CONCLUSIE CASES

Op grond van het bestuderen van deze cases kunnen alvast een aantal zaken gesteld worden. Tabel 4.1 vat de onderzochte gebouwen nogmaals samen. Wat allereerst gesteld kan worden is dat de status van een pand niet altijd samen valt met het behoud van originele elementen. Zoals in het volgende deel gelezen kan worden is deze status voor bewoners dan ook van minder groot belang dan de mate waarin zij de cultuurhistorie van hun pand dagelijks beleven. Voor het hedonisch model zou dit kunnen betekenen dat het verkregen effect van cultuurhistorie kleiner zal zijn dan in werkelijkheid, omdat de monumentale status als indicator van cultuurhistorie zal worden gebruikt.

De invloed van het herontwerp op de beleving van bewoners is groot. Het veranderen van de structuur van een gebouw, het toevoegen van nieuwe entrees en trappenhuisen, kan leiden tot een verminderd contact met de cultuurhistorie.

De voormalige functies van de onderzochte panden verschillen sterk, toch is het moeilijk om te stellen dat de ene functie geschikter zou zijn voor transformatie dan de ander. De gesproken bewoners zijn allen enthousiast, maar die van de voormalige kantoren geven wel aan dat hun burens niet allemaal even enthousiast zijn over de geschiedenis van het gebouw. Dit kan ook samenhangen met het jongere bouwjaar

van de kantoren uit het onderzoek.

Ook de transformatiejaren zijn zeer verschillend tussen de cases. Ik heb daarbij de indruk dat de kwaliteit van de transformaties steeds beter wordt. Bij de oudere transformatie lijkt nog een ontwerpworsteling te hebben bestaan tussen oud en nieuw, terwijl bij meer recente transformaties een beter synergie lijkt te zijn gevonden tussen deze twee.

4.11 BEWONERSINTERVIEWS

Met de bewoners van de in het voorgaande deel besproken cases zijn in totaal 16 kwalitatieve interviews gedaan. Om met deze bewoners in contact te komen zijn ongeveer 230 brieven verstuurd. De brief is opgenomen in appendix A. Uiteindelijk zijn er 35 reacties binnengekomen dit is een reactie

percentage van 15%, waarvan slechts 1 negatief en zelfs 2 van tijdelijk onbewoonde adressen. De keuze voor de 16 bewoners uit de groep van 32 is zo gemaakt dat er een gelijkmatige spreiding is ontstaan tussen de verschillende gebouwen.

Al deze interviews zijn bij de bewoners thuis afgenomen aan de hand van het vooraf opgestelde interviewprotocol, zie appendix A. De duur van de interviews liep uiteen van 45 minuten tot 2 uur. Het hoofddoel van deze interviews is om te onderzoeken of het woongenot van deze mensen beïnvloed wordt door de cultuurhistorie van het gebouw waar zij in wonen. Daarnaast is een belangrijk onderwerp van de interviews de vraag of de cultuurhistorie van de gebouwen een rol heeft gespeeld tijdens de aankoopbeslissing over de woning. Tijdens de interviews is bewust niet ingegaan op de marktwaarde van de woningen. Deze is enkel onderzocht in het kwantitatieve deel van het onderzoek. De uitkomsten daarvan kunnen echter wel verklaard en beter begrepen worden met de uitkomsten uit dit kwalitatieve deel van het onderzoek.

Uit de interviews met de bewoners, de experts op het gebied van wonen in een getransformeerd gebouw met een bijzondere cultuurhistorische achtergrond, kunnen een aantal interessante punten benoemd worden. Door het kwalitatieve karakter van dit deel van het onderzoek zijn deze punten geen significant aangetoonde feiten, maar

TABEL 4.1 CASES (EIGEN TABEL)

<i>Case nr</i>	<i>Status</i>	<i>Voormalige functie</i>	<i>Bouw-jaar</i>	<i>Jaar van transformatie</i>	<i>Toevoegingen</i>	<i>Orginele elementen, naast de gevel</i>	<i>Bijzonderheden</i>
1	RM	kantoor	1929	1996	extra entrees	hoofdentree	oud woonhotel
2	GM	pension	rond 1900	verschillend	beperkt	divers	bewoners brengen gebouwen terug in oude staat
3	RM	winkel/attelier	1910	jaren 70?	geen	plattegrond en ruimte beleving, kozijnen	art nouveau
4	RM	weeshuis	1867	1992	optopping en poortgebouwen	hoofdstructuur, entree, hal, binnentuinen, kelders, opschriften.	rand centrum schilderswijk, hoofdentree centraal in herontwerp
5	RBS	kantoor	1938	2004	extra entrees	trappenhuis	gestript
6	RBS	huishoudschool	1899	2011	buitenruimtes	hal, trappenhuis, opschriften, hoeksteen	ook als politiebureau gebruikt
7	RBS	weeshuis	1864	1998	gebouw in aansluitende stijl	kelder, spanten	veel restauratie en retro elementen
8	RBS	school	1902	2006	buitenruimtes achterzijde	stramien, structuur, entree, gymzaal, conciërge woning	plafondhoogte
9	GM	patershuis	1922	2008	aanbouw	entree, hal, structuur, trappenhuisen, spanten	status verkregen na transformatie

beredeneerde ideeën over wat er op de achtergrond een rol speelt bij de aanschaf van een woning in een getransformeerd monument of beschermd stadsgezicht. Allereerst zullen de uitkomsten van deze interviews per onderwerp behandeld worden, waarbij de onderwerpen gelijk zijn aan die van het interviewprotocol.

OVER DE BEWONERS

De groep geïnterviewde bewoners kan grofweg worden opgedeeld in twee doelgroepen.

Het merendeel van de gesproken bewoners kan gezien worden als empty nesters, mensen waarvan de kinderen het huis uit zijn en die mede daardoor vaak gekenmerkt worden door hun financieel sterke positie. Dit zal niet alleen komen doordat er relatief veel empty nesters in dergelijke woningen wonen, maar ook doordat zij meer tijd en interesse hebben om mee te werken aan dit type onderzoek.

De tweede groep die gevormd kan worden zijn starters op de koopwoningmarkt. Deze starters zijn relatief jonge huiseigenaren die (nog) geen gezin hebben gevormd.

Op één na maakten alle geïnterviewde bewoners dan ook deel uit van een 1- of 2-persoonshuishouden.

De bewoners geven aan dat naast deze twee doelgroepen ook veel expats in de gebouwen te vinden zijn. Onder expats worden mensen verstaan die voor hun werk tijdelijk in Nederland verblijven. Het is goed mogelijk dat deze doelgroep onlosmakelijk verbonden is met de stad Den Haag, waar gemiddeld

een veel hoger percentage expats woont dan in de rest van Nederland. Het vermoeden bestaat dat de verhuur aan expats eerder bevorderd wordt door de locatie en de kwaliteit van de woning dan door de cultuurhistorische achtergrond van het gebouw. Wel lijkt het erop dat de eigenaren van getransformeerde monumenten de verhuur aan expats kiezen als 'tijdelijke' oplossing om een tegenvallende huizenmarkt te overbruggen.

DE KOOPBESLISSING

Hoewel sommige bewoners de koopbeslissing al meer dan 20 jaar geleden gemaakt hebben en anderen nog in maanden tellen, konden alle bewoners duidelijk aangeven waarom ze de woning gekocht hebben en niet een andere. Zoals uit het theoretisch raamwerk al naar voren kwam is locatie voor veel mensen de primaire reden om een bepaald huis te kopen. Dit wordt dan ook bevestigd door de gesproken bewoners.

Een groot deel van de gesproken empty nesters hebben een vergelijkbare motivatie voor de aanschaf van hun woning. De eengezinswoning waar ze voorheen in woonden werd te groot nadat de kinderen het huis uit waren. Ze zochten naar een onderhoudsvriendelijke comfortabele woning in Den Haag. Het bijzondere cultuurhistorisch karakter van de panden heeft veel van deze bewoners verleid niet meer verder te zoeken naar andere mogelijkheden, maar een wat impulsieve koopbeslissing te nemen.

Niet alleen de empty nesters zijn verleid tot een snelle aankoop, ook een deel van de starters is beïnvloed door de sfeer en karaktereigenschappen van het gebouw;

'Ik was niet op zoek naar een andere woning, maar toen ik vanuit de tram zag dat ze hier appartementen gingen bouwen, was ik zeer geïnteresseerd.'

Ongeveer twee derde van de bewoners geeft aan ten tijde van de koop van hun huis geen serieuze alternatieve woningen te hebben bekeken. Sommigen van hen hadden enkel alternatieve appartementen binnen hetzelfde gebouw op het oog. Veel van deze bewoners geven dan ook aan dat zij niet specifiek op zoek waren naar een nieuwe woning, maar bij toeval een advertentie zagen en 'verliefd' raakten op het pand. Volgens de bewoners hangt dit wat impulsieve koopgedrag samen met de cultuurhistorische kenmerken van het pand of met de unieke combinatie tussen deze kenmerken en hedendaags comfort.

Hoewel ik vooraf veronderstelde dat de mogelijkheid tot 'eerste koop' bij een transformatieproject een grote invloed op het ontwerp van de woning mogelijk zou maken, blijkt dit in de praktijk bij een zeer groot deel van de woningen niet het geval te zijn

geweest of slechts in beperkte mate. Uit de interviews blijkt dan ook dat voor de meeste bewoners die deze mogelijkheid hadden dit in mindere mate de koopbeslissing beïnvloedde dan de sfeer en het karakter van het gebouw zelf.

Bijna alle gesproken bewoners geven aan dat de cultuurhistorie of de daaraan gerelateerde sfeer of afmetingen een rol hebben gespeeld tijdens de aanschafbeslissing. Dit is een zeer belangrijk gegeven voor het kwantitatieve vervolgonderzoek van deze studie, omdat alleen een bewuste keuze van de koper terug kan worden gevonden in een hedonische prijsanalyse. Als kopers niet bewust kozen voor een pand met een bijzondere cultuurhistorische waarde, zou er geen verschil in marktwaarde te verwachten zijn in het hedonische model.

WOONGENOT

Alle bewoners geven aan zeer tevreden te zijn met hun huidige woning.

'Welkom in mijn paleisje.'

Belangrijke factoren die vaak genoemd worden en het woongenot positief beïnvloeden zijn: ruimte, lichtinval, plafondhoogte, burens, uitzicht, locatie en goede geluidsisolatie tussen de appartementen.

Maar ook sfeer en karakter van het gebouw worden genoemd als positieve invloeden op het woongenot. Twee aspecten die gerelateerd zijn aan de in het theoretisch raamwerk beschreven belevingswaarde van cultureel erfgoed.

Een veel voorkomend probleem dat het woongenot negatief beïnvloedt zijn lekkages in de in de kelder gesitueerde bergingen.

Toch geeft niemand aan spijt te hebben van de aankoopbeslissing, de meeste empty nesters hebben de wens uitgesproken nooit meer te willen verhuizen.

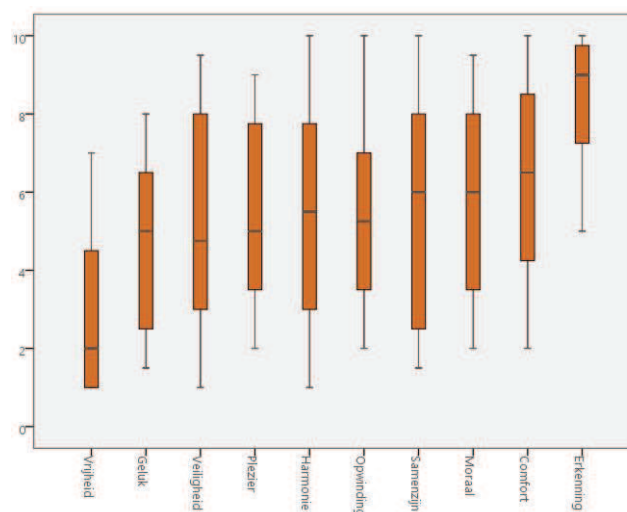


fig 4.17 Boxplot, ranken levenswaardes (eigen illustratie)

Voor de starters zou een veranderende gezinssituatie redenen kunnen zijn om te verhuizen.

LEVENSWAARDES

Eén van de vragen die in elk interview terug is gekomen is het rangschikken van de eerder genoemde tien levenswaardes die invloed zouden moeten hebben op het woongenot, zie blz 32. De bewoners kregen hiervoor tien kaartjes gepresenteerd met op elk van de kaartjes een levenswaarde met bijbehorende begrippen. Aan de bewoners is gevraagd deze kaartjes te rangschikken, naar wat voor hen persoonlijk belangrijk is in het leven. Doel van deze vraag is om er achter te komen of de bewoners van deze gebouwen misschien dezelfde levenswaardes belangrijk vinden en of het wonen in een woning met een bijzonder cultuurhistorisch karakter bijdraagt aan het vervullen van één van deze levenswaardes.

De bewoners hebben hier zeer verschillend op gereageerd, zie figuur 4.17. Uit de rangschikkingen blijken twee levenswaardes duidelijk anders gewaardeerd te worden dan de anderen. De waarde 'vrijheid' scoort gemiddeld een derde plek en nooit lager dan een zevende plek, waardoor gesteld kan worden dat dit de belangrijkste levenswaarde is voor deze groep bewoners. Terwijl de vrijheid juist enigszins is ingeperkt door de beschermde wet- en regelgeving voor deze panden.

De waarde 'erkenning' daarentegen scoort gemiddeld een achtste plek en nooit hoger dan een vijfde plaats. Een opvallende uitkomst, omdat nu juist bij monumenten verwacht kan worden dat de erkenning dan wel trots een rol zou spelen bij het woongenot. De lage uitkomst van de rangschikking van het kaartje met 'Erkenning, status en trots', kan ook samenhangen met cultuur bepaalde normen en waarden, waarin het laag rangschikken van trots het sociaal wenselijke antwoord is. Een aantal van de gesproken bewoners geeft zelfs aan dat het 'voor de burens' misschien wel een belangrijke reden is om in een getransformeerd monument te wonen.

Om te onderzoeken of de bewoners het onderling eens zijn bij het rangschikken is Kendall's W berekend. Voor deze gegevens is Kendall's W 0,242. Dit geeft aan dat er weinig tot zeer weinig overeenstemming is over het rangschikken van de levenswaardes binnen de geïnterviewde bewoners van een getransformeerd monument. Met andere woorden de gesproken bewoners kennen zeer diverse levenswaardes en er kan niet gesteld worden dat monument bewoners een duidelijke voorkeur hebben voor een bepaalde levenswaarde.

Vervolgens is de bewoners ook gevraagd welke van de levenswaardes zij kunnen verbinden aan hun woning. Voor sommige bewoners blijkt het lastig te zijn alle levenswaardes die invloed zouden moeten hebben op het woongenot terug te koppelen aan

hun woning. De waardes die volgens de bewoners binnen de woning tot uiting komen zijn: vrijheid, geluk, veiligheid, plezier, samenzijn en comfort. Vrijheid, veiligheid en samenzijn hebben vaak een minder directe relatie met het feit dat de woning een getransformeerd monument is. Comfort kan vaak direct afgeleid worden uit de transformatie. Geluk en plezier zijn de waardes die uiteindelijk het best gekoppeld kunnen worden aan het stukje cultuurhistorische waarde en daarmee de meerwaarde van een monument zouden kunnen verklaren.

TRANSFORMATIE

Alle gesproken bewoners zijn ervan op de hoogte welke functie het pand waarin ze nu wonen voorheen had. De meesten beginnen al voor dat de vraag gesteld wordt enthousiast te vertellen over de geschiedenis van het gebouw, meestal gepaard met een rondleiding en soms zelfs met boeken, foto's en bewaarde krantenknipsels. Het kan natuurlijk zo zijn dat de meest enthousiaste bewoners gereageerd hebben op het verzoek mee te doen aan dit onderzoek, waardoor een wat vertekend beeld van de populatie ontstaat. Uit de gesprekken blijkt dan ook dat niet alle burens dezelfde mate van enthousiasme kennen, maar ook dat burens door elkaar te informeren over de geschiedenis van het pand meer enthousiasme bij elkaar kunnen opwekken.

Als bewoners gevraagd wordt waar de oorspronkelijke functie van hun pand nog kan worden waargenomen

zijn entree, hal en trappenhuis de meest populaire antwoorden. Sommige bewoners zijn door het toevoegen van nieuwe entrees hallen en trappen in mindere mate verbonden aan de cultuurhistorische waardes van hun woongebouw dan bewoners die dagelijks gebruikmaken van deze vaak nog enige originele elementen. Veel bewoners komen er niet op het stramien van de gevels en de ruimtelijke opbouw van de panden te benoemen als herinnering aan de voormalige functie. Ik vermoed dat het juist is omdat een weeshuis eruit moest zien als een weeshuis en een school als een school, form follows function, dat deze panden de bijzondere sfeer ademen die de bewoners wel benoemen.

Over het algemeen hebben de bewoners geen moeite met de tijdens de transformaties toegevoegde aanbouwen, bijgebouwen of optoppingen. Dit is in lijn met de in het theoretisch raamwerk geformuleerd gedachte dat de authenticiteit verder van de gebruikswaarde af staat dan de beleving.

BESCHERMDE STATUS

Ook is aan de bewoners gevraagd wat zij nu concreet merken van de beschermde status van hun woning. Op deze manier is getracht te achterhalen hoe groot de positieve of negatieve invloed van wet- en regelgeving is op de marktwaarde van deze woningen.

Een aantal bewoners geeft aan dat er iets niet

verbouwd mocht worden, vooral het aanhangen van balkons aan de voorgevel en het toevoegen van schoorstenen dan wel ventilatieroosters blijkt niet te mogen. Alleen bij het rijksmonument aan de Nieuwstraat, zie case 3, blijkt het daadwerkelijke voordeel van de beschermde status. Verreweg de meeste bewoners zijn niet bezig met de beschermde status van het gebouw. Ze weten niet zeker welke status hun woning heeft en welke voor- of nadelen hier aan vast zouden zitten.

Wat misschien wel samenhangt met de monumentale status, is dat binnen de meeste gebouwen een relatief hoge bijdrage aan de vereniging van eigenaren gevraagd wordt om de hoge verwachte onderhoudskosten te dekken.

CONCLUSIES

Uit de interviews kan een aantal zaken worden afgeleid en overdacht.

Belangrijk is de vraag of liefde blind maakt. Hebben de bewoners een impulsieve aankoop gedaan op basis van het karakter van het gebouw zonder te kijken naar de kwantitatieve kenmerken zoals vierkante meters en voldoende buitenruimte? Als dit het geval is zou dat betekenen dat het doen van een hedonische prijsstudie op dergelijke objecten weinig zinvol is, vanwege de niet-weloverwogen aankoopbeslissing van de eigenaren. Echter vermoed ik op basis van het woongenot dat dit niet het geval is. Alle bewoners geven namelijk aan zeer

tevreden te zijn met hun huidige woning. Dit zou je niet verwachten als mensen in een vlag van verstandverbijstering een huis kopen dat misschien niet helemaal aan de eisen voldoet. Daarom denk ik dat deze 'verliefdheid' en een eventuele meerprijs die daaruit zou kunnen volgen, juist te koppelen is aan de cultuurhistorische waarde van een pand.

Er zijn drie belangrijke doelgroepen aan te wijzen voor getransformeerde monumenten. De belangrijkste daarvan zijn de zogenaamde 'empty nesters'. Zeker

de meer welgestelde van deze empty nesters zijn specifiek op zoek naar een appartement met een eigen identiteit als vervanging van hun 'huis met tuin'. Een getransformeerd monument lijkt goed aan deze eisen te kunnen voldoen. Omdat deze enerzijds een hoog comfort niveau kunnen bieden en tegelijkertijd voorzien in de vraag naar een eigen historisch karakter. Een andere doelgroep zijn de starters op de koopmarkt. Tot slot blijkt ook een groot aantal appartementen binnen getransformeerde monumenten verhuurd te worden aan expats. Voor

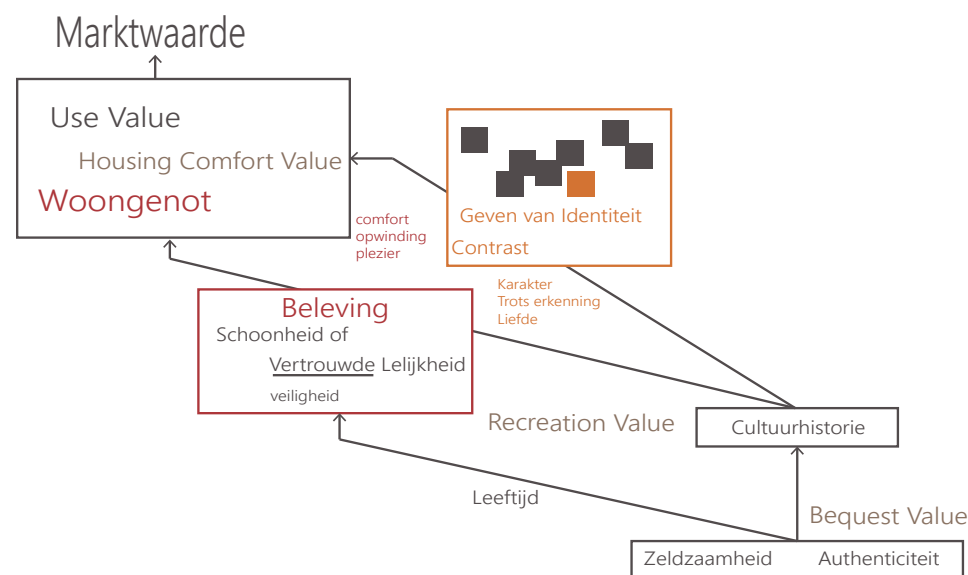


fig 4.18 Waardes van cultureel erfgoed aangepast (eigen illustratie)



projectontwikkelaars zijn vooral de empty nesters een interessante doelgroep, omdat ze bereid zijn relatief veel te betalen voor het bijzondere karakter van het pand. Hierdoor kunnen hogere opbrengsten worden verwacht en daarmee grotere risico's worden gedekt.

De invloed van ontwerpbeslissingen die tijdens de transformatie zijn genomen is van grote invloed op hoe de bewoners het cultuurhistorisch karakter van hun woning ervaren. Vaak is dit karakter het sterkst terug te vinden bij de hoofdentree en het bijbehorende trappenhuis. Met andere woorden bewoners die elke dag in aanraking komen met elementen die voortkomen uit de voormalige functie van het pand hebben een groter cultuurhistorisch besef en kunnen hier een verhoogd woongenot door ervaren.

Naast de fysieke elementen uit het verleden lijken de bewoners elkaars enthousiasme voor de geschiedenis van het pand te beïnvloeden. Voor de hedonische prijsstudie zou dit een vertekend beeld opleveren, omdat een deel van de kopers in eerste instantie helemaal niet bereid is meer te betalen voor de cultuurhistorische aspecten van hun woning. De voormalige functie van het gebouw lijkt voor het woongenot van de huidige bewoners niet van invloed te zijn.

Door de gesprekken met de bewoners kan het waardemodel uit het theoretisch kader worden aangepast aan de nieuw verkregen inzichten. In figuur

4.18 Is dit aangepaste model weergegeven. Het model is zo bewerkt dat de authenticiteit verder van de marktwaarde af staat dan aanvankelijk gedacht werd. Ook blijkt uit de gesprekken dat de beleving van het pand en de identiteit in feite dichter bij elkaar liggen en samen een directe invloed hebben op de sfeer en daarmee het woongenot. De rol van de verschillende waardes is onveranderd gebleven maar hun positie is aangepast aan de nieuwe inzichten.

Het extra woongenot dat het leven in een monument creëert kan vooral worden uitgedrukt in de levenswaardes plezier en geluk. Deze levenswaardes staan het dichtstbij de belevingswaarde van een pand en beïnvloeden zo het woongenot, dat uiteindelijk weer de marktwaarde beïnvloedt.

Door dit kwalitatieve onderzoek verwacht ik dat de marktwaarde van getransformeerde gebouwen met een bijzondere cultuurhistorie hoger zal zijn dan die van vergelijkbare opgetransformeerde gebouwen zonder bijzondere cultuurhistorie. Deze verwachting is gebaseerd op de positieve waardering die de bewoners hebben uitgesproken over de cultuurhistorie van hun woning. Ook blijkt dat zij zich hier al tijdens de aankoop van bewust waren en zelfs door verleid werden.

Voor het hedonisch model dat in het kwantitatieve deel van het onderzoek gemaakt wordt is het van belang te controleren voor zowel vierkante meters als voor verdiepingshoogte. Uit de interviews blijkt dat

dit de twee belangrijkste variabelen zijn die kunnen worden verbonden aan cultuurhistorie, maar hier niet noodzakelijk mee samengaan. Verder zal dit kwalitatieve onderzoek voornamelijk een verklaring bieden voor de resultaten uit het verdere onderzoek.

5 HEDONISCHE PRIJSSTUDIE

5.1 DE DATA

Het kwantitatieve deel van dit onderzoek vindt eveneens in Den Haag plaats. In het kwantitatieve onderzoek wordt geen onderscheid gemaakt tussen wel en niet getransformeerde monumenten, omdat het aantal getransformeerde monumenten op de koopwoningmarkt in Den Haag relatief zeer klein is. Ook is er geen directe koppeling met de in de case studies onderzochte gebouwen, omdat om privacy overwegingen met de NVM is afgesproken niet te rapporteren op individueel gebouwniveau. Toch zal de uitkomst van het onderzoek wel het inzicht vergroten in de haalbaarheid van transformaties door de cultuurhistorische waarde van woningen te monetariseren. De gebruikte data is gebaseerd op gegevens van de NVM en beslaat alle woningverkoop van 1996 tot aan de start van het onderzoek oktober 2014. Een zeer omvangrijke dataset met 90.360 verkooptransacties waarvan 1711 monumenten. Het variabel monument is niet overgenomen van de NVM gegevens maar gekoppeld aan de dataset aan de hand van informatie van de gemeente Den Haag. Door deze koppeling zijn 1179 meer monumenten gevonden. Dit verschil is zo groot dat het niet verklaard kan worden door de tussentijdse aanwijzing van nieuwe monumenten na de verkoopdatum, waarvan ik verwacht dat dit er slechts rond de 70 zouden moeten zijn (Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2015). Naast deze

koppeling is er ook een koppeling gemaakt naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen, BAG, om op deze manier gebruik te kunnen maken van een geografisch informatiesysteem, GIS. Het gebruik van BAG en GIS maakt het mogelijk buurtcodes en coördinaten aan de woningen toe te voegen en op deze manier te controleren voor locatiespecifieke kenmerken, ook wel geo-modeling genaamd.

Hoewel de oorspronkelijke opzet van het onderzoek ervan uit ging dat de benoeming tot monument een relatief objectieve manier zou zijn om de cultuurhistorische waarde van een pand te meten, is daar tijdens de case studies enige twijfel over ontstaan. Zo lijkt het erop dat het toewijzen van monumenten regelmatig plaats vindt om sloop te voorkomen op het moment dat een gebouw met historische waarde leeg komt te staan. Om dit verschijnsel nader te onderzoeken zijn verschillende modellen getest, waarbij niet alleen gekeken is naar de monumentale status van een pand, maar ook naar de leeftijd.

5.2 OPSCHOONBEWERKINGEN

Voordat aan de eigenlijke analyse van de data is begonnen zijn een aantal 'opschoon'bewerkingen uitgevoerd. Allereerst bleken er een aantal extreme verkoopprijzen in de dataset voor te komen. Aangenomen is dat deze het gevolg zijn van een tikfout zijn alle transacties waarbij de zogenaamde oorspronkelijke vraagprijs en de uiteindelijke transactieprijs meer dan +100% of -60% verschillen uit de dataset verwijderd. Het lijkt mij immers weinig realistisch dat huizen gedurende de tijd dat ze te koop staan twee keer zoveel waard worden of meer dan de helft aan waarde verliezen. Door op deze manier op te schonen worden niet alleen typfouten aan de boven- en onderkant gevonden, maar ook fouten die middenin het bereik van de data een op zich realistische waarde hebben.

Vervolgens bleken er in de jaren 1996 en 1997 zeer weinig oppervlaktes bekend te zijn, respectievelijk 12 en 46%. Omdat de prijs per vierkante meter, de afhankelijke variabele, voor al deze transacties niet berekend kan worden, zijn alle transacties uit deze jaren eveneens verwijderd uit de dataset.

Ook bij de oppervlaktes die overbleven bleek een verdere bewerking noodzakelijk. Na een aantal zeer kleine gebouwen nader onderzocht te hebben bleek het in de meeste gevallen een 'verdwaalde'

garage(box) te betreffen en geen woning. Daarom zijn alle oppervlaktes kleiner dan 24 vierkante meter verwijderd, dit is namelijk de minimale maat voor een woning in Nederland (Leupen & Mooij, 2008). Ook transacties met oppervlaktewaardes van 88.888 en 99.999 zijn verwijderd, omdat aangenomen wordt dat dit foutieve coderingen zijn voor een ontbrekende waarde.

Transacties waarbij bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, zijn eveneens verwijderd uit de dataset. Hierbij gaat het om woningen die gekocht zijn op veilingen of vrij op naam. Bij dergelijke verkopen kunnen andere verkoopprijzen verwacht worden dan bij de gebruikelijke kosten koper overeenkomst. Het opnemen van deze eigenschap in het model lijkt weinig zinvol door de zeer lage frequentie van dit type transacties.

Tot slot is er nog een laatste correctie uitgevoerd. Om te voorkomen dat een aantal transacties met een onrealistische relatie tussen verkoopprijs en oppervlakte, het model zouden beïnvloeden, zijn ook alle records met een verkoopprijs van onder de 26 euro per vierkante meter verwijderd. De waarde 26 is gekozen omdat hiermee een duidelijke groep van 24 records met foutieve waarden kon worden uitgesloten.

Na het uitvoeren van deze acties zijn nog 74.812 transacties over waarvan 1435 monumenten, dit is 2 procent.

De door de NVM gehanteerde verdeling in categorieën bleek niet altijd even geschikt te zijn. De variabelen parkeren, onderhoud binnen, onderhoud buiten, verwarming, isolatie, verkoopjaar, balkon of dakterras, typologie en tuin zijn aangepaste varianten van door de NVM aangeleverde variabelen. Dit aanpassen of hercoderen bestaat vooral uit het samenvoegen van gelijkwaardige groepen zodat er geen groepen met te weinig transacties ontstaan. Zo is er voor gekozen om bij isolatie niet het aantal lagen isolatie mee te tellen maar een tweedeling te maken. Voor de tuinligging is er gekozen om niet alle 8 windrichtingen mee te nemen maar onderscheid te maken in gunstige, zuid en west, en ongunstige ligging. Door deze aanpassingen is de uiteindelijke interpretatie van het model ook beter mogelijk. Daarom is een groot aantal van de gebruikte categoriale variabelen gehercodeerd. Alle hercoderingen kunnen worden gevonden in appendix H.

5.3 BESCHRIJVENDE STATISTIEK

Om een idee te krijgen van hoe de data is opgebouwd en hoe de monumenten zich binnen deze data gedragen zijn eerst een aantal beschrijvende analyses gedaan. Alle statistische bewerkingen zijn gedaan met behulp van 'SPSS', een veelgebruikt statistisch softwarepakket. Hier volgt een overzicht van deze analyse en de inzichten die hieruit verkregen zijn.

DE CIJFERS

Tabel 5.1 en 5.2 presenteren de variabelen van het onderzoek. Tabel 5.2 presenteert de variabelen die op ratio niveau zijn gemeten verdeeld in wel- en niet-monumenten. Wat opvalt is dat behalve bij de gemiddelde kamerhoogte de standaardafwijkingen groot zijn. Dit duidt op veel spreiding in de data, oftewel een hoge diversiteit aan woningen op de Haagse woningmarkt. Het aantal monumentcomplexen per buurt is bepaald met behulp van de eerder genoemde GIS koppeling. De gemiddelde kamerhoogte is bepaald door de inhoud te delen door de oppervlakte, waarbij alleen waarden tussen de 2 en de 10 meter gebruikt zijn. De prijs per vierkante meter zal als afhankelijk variabele gebruikt worden. Uit de literatuurstudie blijkt een transformatie van deze prijs per vierkante meter en de oppervlaktes met een natuurlijke logaritme verstandig te zijn. Verrassend genoeg is het verschil tussen de

TABEL 5.1 Beschrijvende Statestiek Categoriiaal

Variabel	Aantal categoriën	Categorieën	Modus mon	Modus niet-mon
Buurtcodes CBS	107	-	Archipel	Leyenburg
Parkeren	3	0 geen eigen parkeerplaats 2 parkeerplaats 5 carpoort of garage	0	0
Onderhoud binnen	6	1 slecht 2 matig 3 redelijk 4 goed 5 zeer goed 6 uitstekend	4	4
Onderhoud buiten	5	1 slecht/matig 2 redelijk 3 goed 4 zeer goed 5 uitstekend	4	4
Verwarming	3	1 kachel 2 geen 3 CV	3	3
Isolatie	2	1 slecht 2 goed	1	1
Verkoopjaar	16	van 1999 t/m 2014	2000	2006
Monument type	3	0 geen 1 gemeente 2 rijks	2	0
Balkon of Dakterras	3	0 Niet aanwezig 1 Aanwezig	1	1

Variabel	Aantal categoriën	Categorieën	Modus mon	Modus niet-mon
Typologie	11	2 galerijflat 3 portiekwoning 4 maisonette 5 benedenwoning 6 bovenwoning 7 boven- en benedenwoning 8 rijtjeshuis 9 schakelwoning 10 hoekwoning 11 half vrijstaand 12 vrijstaand	6	3
Historische Bouwperiode	9	2 < 1901 voor woningwet 3 1901-1919 na woningwet 4 1920-1928 lift en woonhotels 5 1929-1940 crisis jaren 6 1941-1958 wederopbouw 7 1959-1972 krimp 8 1973-1986 nieuwe lulligheid 9 1986-1994 variatie 10 > 1995 vinex	2	5
Tuin	2	0 geen tuin 1 ongunstige ligging 2 gunstige ligging	0	0

afmetingen van wel- en niet-monumenten, en zeker van de plafondhoogte kleiner te noemen dan het verschil in verkoopprijs.

Tabel 5.1 presenteert juist de categoriale variabelen eveneens verdeeld in wel- en niet-monumenten. De data is verdeeld in 107 buurten, met behulp van dezelfde verdeling die gebruikt wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, CBS. Deze buurten zijn met behulp van GIS aan de verkooptransacties gekoppeld. De frequenties binnen de verschillende categorieën kunnen worden teruggevonden in appendix I.

Zoals eerder al genoemd is het variabel monument niet afkomstig van de NVM maar aan de hand van een van de gemeente verkregen lijst toegevoegd. De historische bouwperiodes zijn gebaseerd op de geschiedenis van de Haagse woningbouw, zie beknopte Haagse geschiedenis. Door het kleine aantal woningen dat voor 1900 gebouwd is, is het niet mogelijk gebleken een verdere opdeling te maken. De oorlog is niet als periode opgenomen omdat er toen nagenoeg niet gebouwd is.

Opvallend is dat de modus, de meest voorkomende waarde, tussen wel- en niet-monumenten een aantal keer verschilt. Zo zijn de meeste monumenten in 2000 verkocht, terwijl dit voor niet monumenten 2006 is. De meeste verkochte monumenten behoren tot het type rijksmonument. Daarnaast gaat monumentaliteit

TABEL 5.2 Beschrijvende Statestiek Ratio

<i>Variabel</i>	<i>Gemiddelde</i>		<i>Mediaan</i>		<i>Standaard afwijking</i>	
	<i>monument</i>	<i>niet-mon</i>	<i>monument</i>	<i>niet-mon</i>	<i>monument</i>	<i>niet-mon</i>
Verkoopprijs (euro)	377.614	202.417	225.000	153.000	411.830	158.381
Oppervlakte (m ²)	147	108	110	90	112	50
Perceel oppervlakte (m ²)	148	99	0	0	664	546
Monumenten per buurt (aantal complexen)	84	13	14	2	102	39
Gemiddelde kamer hoogte (m)	3,0	2,9	3,0	2,9	0,3	0,2
Prijs per vierkante meter (euro)	2403	1773	2221	1685	1150	672
Afstand dichtsbijzijnde monument (m)	0	375	0	304	0	267

geheel volgens verwachting gepaard met een afwijkende bouwperiode en een andere typologie.

LOCATIE

Een van de meest voor de hand liggende vragen is: Waar in Den Haag zijn de woningen? Met behulp van GIS zijn de coördinaten van elke verkoop bepaald. In figuur 5.1 is een kaart van Den Haag te zien met daarin alle verkopen van de dataset en hun ruimtelijke spreiding. De oranje stippen vertegenwoordigen monumenten, de grijze stippen zijn niet-monumenten. Wat opvalt is de concentratie monumenten in het centrum. Ook de compleetheid en grote van de dataset komt tot uitdrukking, door de ontwikkeling van straat patronen op de tekening die enkel uit punten bestaat. Witte vlakken zijn niet altijd onbebouwd, maar kunnen bijvoorbeeld bestaan uit huurwoningen of kantoren.

De grote concentratie monumenten in het centrum geeft nogmaals het belang aan om te corrigeren voor locatiespecifieke aspecten, de woningprijzen in het centrum zullen naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijk hoger zijn dan in andere wijken.

CBS BUURTEN

Om voor locatie te controleren zal de data per CBS buurt worden vergeleken. Dit is een relatief kleinschalige verdeling van buurten, met gevoelsmatig kloppende grenzen die samenvallen met hoofdwegen, spoorlijnen of kanalen.

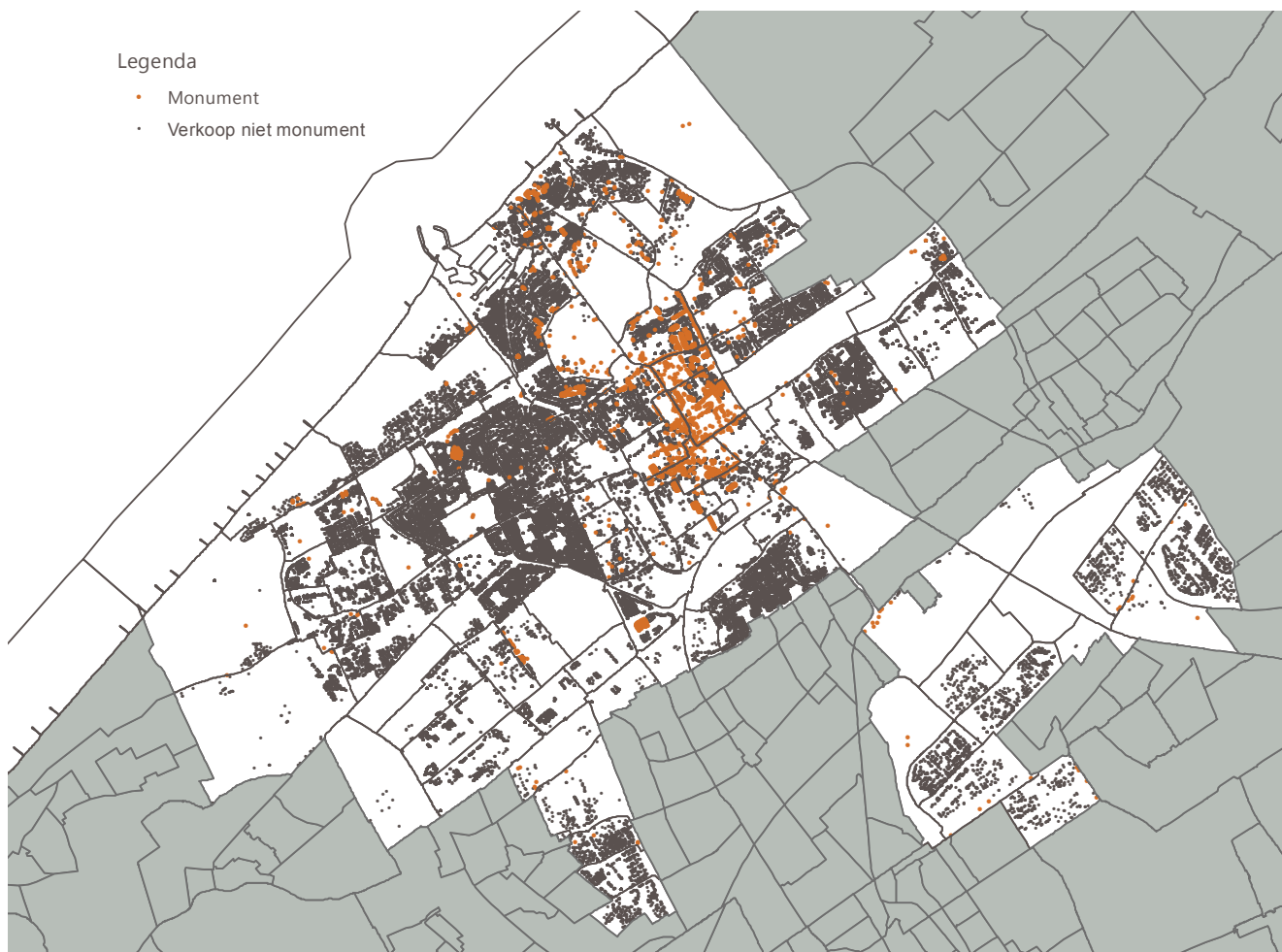


fig 5.1 Woning verkopen Den Haag (eigen illustratie)

Figuur 5.2 toont deze buurtverdeling met daarbij het aantal monumentale complexen per buurt. Dit wil zeggen dat niet het aantal huisnummers geteld wordt, maar de gebouwen waartoe deze behoren. Hiervoor is gekozen omdat de vele hofjes een vertekend beeld geven van het aantal monumenten.

Wederom een bevestiging van de hoge concentratie monumenten in het centrum. Toch is op deze kaart beter te zien dat er ook een redelijk aantal monumenten buiten het centrum te vinden zijn. Daarnaast is te zien dat op Scheveningen ook een verhoogde concentratie monumenten te vinden is.

VERBANDEN

Om meer inzicht te krijgen in de hierboven beschreven cijfers, zijn gelijktijdig ook verbanden tussen deze variabelen onderzocht door ze tegen elkaar uit te zetten in diverse plots en tabellen. Eén van de meest voor de hand liggende is misschien wel om alvast te controleren of er verschil in marktwaarde lijkt te zijn tussen de verschillende typen monumenten. In figuur 5.3 is een boxplot afgebeeld die de prijs per vierkante meter uitzet tegen de monument types. Het is van groot belang te beseffen dat in deze figuur nog niet gecontroleerd is voor woningeigenschappen. Wat de figuur wel aangeeft is dat de gemiddelde prijs per vierkante meter van zowel gemeentelijke als rijksmonumenten hoger ligt dan die van niet monumenten. Maar of dit marktwaardeverschil gehandhaafd blijft als

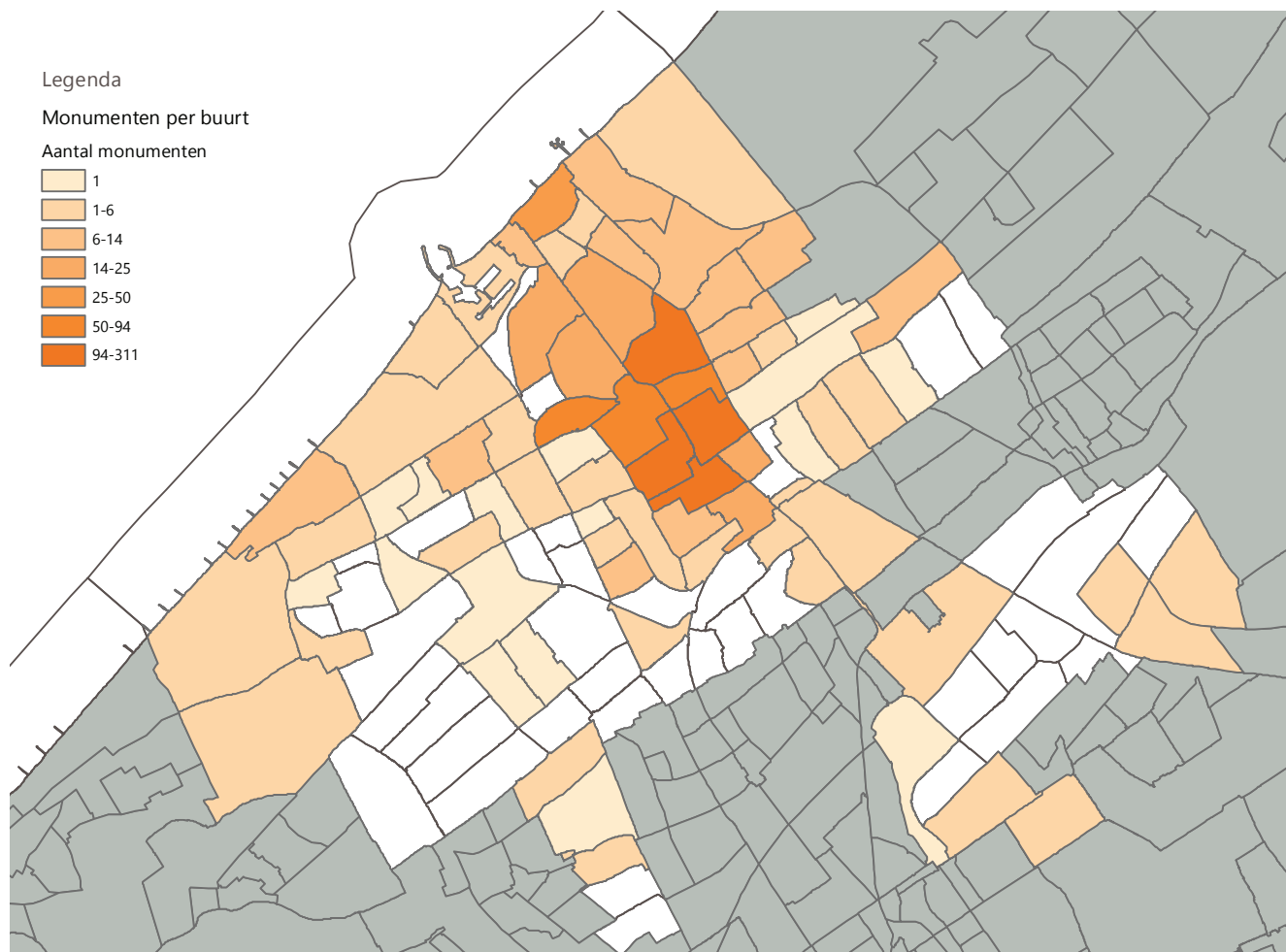


fig 5.2 Monumenten Den Haag (eigen illustratie)

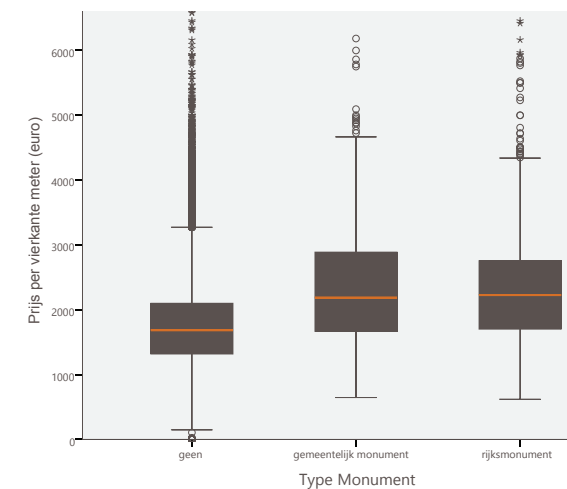


fig 5.3 Boxplot prijs per vierkante meter, monument type (eigen illustratie)

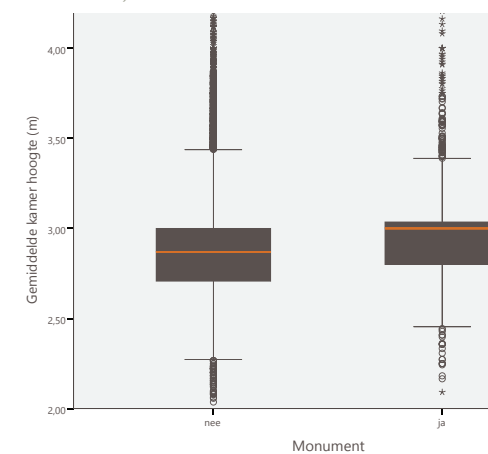


fig 5.4 Boxplot kamerhoogte, monument type (eigen illustratie)

er gecontroleerd wordt voor locatie en andere eigenschappen zal uit het model moeten blijken. Het verschil in prijs per vierkante meter tussen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten lijkt minimaal, maar ook hier geldt dat pas in het model zal blijken of dit verschijnsel stand houdt.

Tijdens de case studies bleek de kamerhoogte voor veel woningeigenaren van groot belang voor hun woongenot. De verwachting is dat deze hoogte bij monumenten groter is dan bij niet monumenten. Dit

wordt bevestigd met de boxplot van figuur 5.4 hoewel het verschil klein is zoals ook bleek uit tabel 5.2.

BOUWJAREN

Aangezien dit onderzoek tracht de cultuurhistorische waarde van woningen te achterhalen, is er speciale aandacht besteed aan de bouwjaren. In veel hedonische prijsstudies wordt het bouwjaar toegevoegd als een positieve lineaire indicatie van de prijs, hoe hoger het bouwjaar des te hoger de prijs. Echter door de focus van dit onderzoek op de

cultuurhistorische waarde van woningen, zal een andere benadering voor de variabele bouwjaar nodig zijn. De veronderstelling, dat oud minder waard is dan nieuw ontkend namelijk de aanwezigheid van cultuurhistorische waarde.

In figuur 5.5 een histogram afgebeeld dat de frequenties van verschillende bouwjaren inzichtelijk maakt. Uit dit histogram komt duidelijk naar voren dat het grootste deel van de verkochte Haagse koopwoningen gebouwd is in de periode 1920 tot

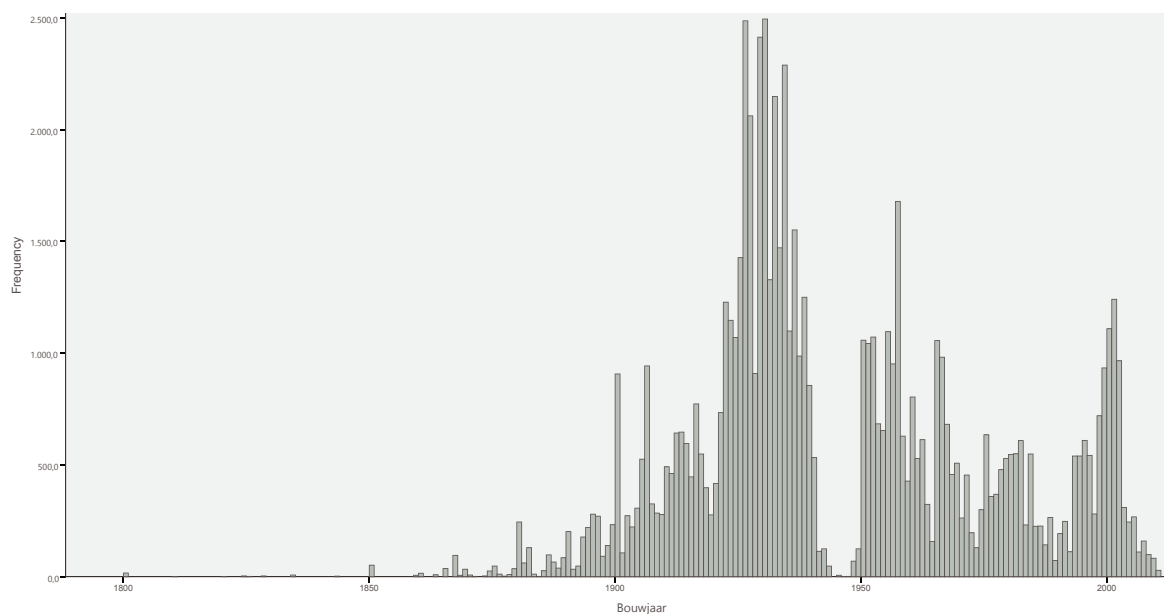


fig 5.5 Histogram bouwjaren (eigen illustratie)

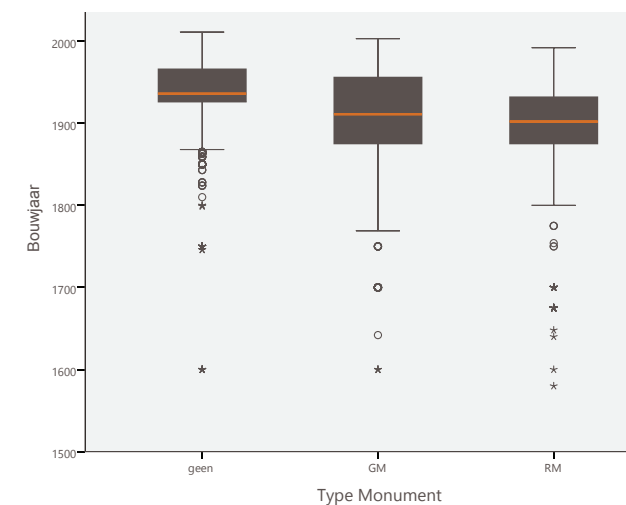


fig 5.6 Boxplot bouwjaar, monument type (eigen illustratie)

1935. Ook de kloof tijdens de Tweede Wereldoorlog komt naar voren. Het gemiddelde bouwjaar is 1944, terwijl in dit jaar geen enkel gebouw is gebouwd dat nu de functie wonen heeft. Mede daarom zijn de bouwjaren opgedeeld in de eerder genoemde historische bouwperiodes en wordt aangenomen dat deze periodes een nominaal karakter hebben.

Daarnaast laat de boxplot van figuur 5.6 de bouwjaren zien in relatie tot het variabel monument. Logischerwijs zijn de monumenten gemiddeld ouder dan de niet monumenten. Wat verder opvalt, is dat boxplots van beide monumenttypes ook erg recente bouwjaren beslaan. Dit is te verklaren doordat bij transformaties een nieuw bouwjaar wordt gebruikt, dit zijn echter slechts 17 transacties. Daarnaast maakt de boxplot inzichtelijk dat er wat bouwjaar betreft weinig verschil is tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

5.3 MODEL BOUWEN

Voor het bouwen van een model, dat rekening houdt met de verschillende buurten en de verschillende eigenschappen van woningen die waarde bepalend zijn, is een 'mixed model' gebruikt. Hiervoor is gekozen omdat mixed models de mogelijkheid hebben om met correlatie binnen bepaalde groepen van de data om te gaan. Zo kan aangenomen worden dat de woningverkooptransacties die binnen één buurt vallen minder van elkaar verschillen dan transacties uit verschillende groepen, zeker omdat er gekozen is niet afzonderlijk te controleren voor locatiespecifieke kenmerken. Daarom zullen de groepen in dit mixed model de buurten van het CBS zijn. Een bijkomend voordeel van het gebruik van een mixed method methode is dat deze methode om kan gaan met ontbrekende gegevens. Als voor een transactie niet alle variabelen bekend zijn, kan de transactie toch worden opgenomen in de berekening van het model.

Behalve de buurten zijn alle onafhankelijke variabelen als zogenaamde fixed effects aan het model toegevoegd.

Om te voorkomen dat monumenten vergeleken worden met de huizen die ernaast staan en profiteren van de externaliteiten van het monument, zijn alle woningen binnen een straal van 50 meter van een

monument uitgesloten. Voor deze straal is gekozen omdat uit de literatuurstudie bleek dat binnen deze straal de sterkste externaliteiten meetbaar zijn.

DE JUISTE VARIABELEN

De keuze voor de variabelen die binnen het model gebruikt worden is niet alleen gebaseerd op de literatuurstudie en op de beschikbaarheid ervan, maar van alle toegevoegde variabelen is ook bekeken of zij het model verbeteren. Dit is gedaan door Bozdogan's information criterion, CAIC, waardes met en zonder het variabel te vergelijken. Er is gekozen voor dit criterium omdat het geschikt is voor grote datasets met veel parameters en corrigeert voor complexiteit van het model en ook voor eventuele veranderingen in steekproef grootte (Field, 2009). Voor dit criterium geldt dat een kleinere waarde een betere model fit vertegenwoordigt dan een grotere waarde.

Zo blijkt ook dat het toevoegen van het onderscheid in gemeentelijke en rijksmonumenten voor een betere model fit zorgt dan gebruik te maken van een tweedeling in wel en niet monumenten, CAIC verandering = -55.

In de geraadpleegde literatuur wordt ook erfpacht als variabele opgenomen in hedonische prijsmodellen die over de Nederlandse koopwoningmarkt gaan. Echter ontstaat door het toevoegen van de variabele erfpacht aan dit model een minder goede model fit, AIC verandering = +2955. De aanwezigheid van

erfpacht zou de waarde van een huis negatief moeten beïnvloeden. Binnen het verkregen model reageert het variabel erfpacht juist positief en is niet significant. Ook beïnvloedt het de effecten van andere variabelen en is daarom niet meegenomen in het uiteindelijke model, in appendix J kan het model met erfpacht worden gevonden.

Als laatste voorbeeld de transformatie van de oppervlakte met een natuurlijk logaritme. Deze transformatie komt ook voort uit de gedane literatuurstudie, maar zorgt in tegenstelling tot de erfpacht wel voor een betere model fit, dan de oppervlakte zonder transformatie toe te voegen AIC verandering = -820.

Op deze manier is bepaald dat de volgende variabelen onderdeel uitmaken van het hedonische prijsmodel om de marktwwaarden van woningen op de Haagse woningmarkt te beschrijven: het verkoopjaar, de staat van onderhoud binnen en buiten, de grootte van het perceel, de typologie, de oppervlakte, de parkeervoorzieningen, de buitenruimte, de isolatie, de verwarming, de kamer hoogte, het aantal monumenten in de buurt en het type monument, zie hiervoor ook tabel, 5.3. Deze woningeigenschappen zijn ingezet om gecorrigeerd voor de buurt de prijs per vierkante meter te voorspellen.

TABEL 5.3 Opgenomen variabelen

<i>Variabel</i>	<i>Effect, F</i>	<i>sig.</i>
ln(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

HET MODEL

In tabel 5.3 zijn de opgenomen variabelen te zien met hun bijbehorende effecten. Er is te zien dat alle eigenschappen significant bijdragen aan het model om de vierkante meter prijs te bepalen, ook het variabel monument type.

Uit tabel 5.4 op de volgende bladzijde is op te maken

welke invloed deze effecten hebben op de natuurlijke logaritme van de prijs per vierkante meter. zie appendix G voor meer gegevens over dit model.

Voor 'tuin' geldt dat woningen zonder tuin significant minder waard zijn dan woningen met een tuin. Maar ook dat de aanwezigheid van een tuin met een gunstige ligging significant meer waarde toevoegt dan de aanwezigheid van een tuin met een minder gunstige ligging.

Voor typologie zijn de waardeverschillen moeilijker af te lezen. Het type, vrijstaand is significant meer waard dan alle andere types. De appartementstypes kennen het grootste waarde verschil met dit vrijstaande type. Van de appartementstypes heeft de benedenwoning het kleinste verschil en daarmee de hoogste marktwaarde. Rijtjeshuizen, hoekwoningen en schakelhuizen vallen ongeveer in dezelfde prijsklasse. En logischerwijs valt het half-vrijstaande huis tussen de eengezinswoningen en de vrijstaande huizen in.

De historische bouwperiode laat zien dat er twee minima zijn. Allereerst de periode van 1929 tot 1940, deze periode bouwperiode is het minst gunstig voor de prijs per vierkante meter van een Haagse woning. Niet onlogisch aangezien dit de crisisjaren vlak voor de Tweede Wereldoorlog waren. Bovendien blijkt uit de histogram van figuur 5.5 dat de meest koopwoningen in Den Haag uit deze periode komen, een groot aanbod drukt de prijs. Het tweede

TABEL 5.4 Estimates of fixed effects

Parameter	Estimate	Std. Error	t	Sig.
Intercept	8,916	,0308	289,65	0,000
[TUIN=,00]	-0,077	,0024	-32,03	0,000
[TUIN=1,00]	-0,015	,0022	-7,02	0,000
[TUIN=2,00]	0b	0,0000		
[TYPOLOGIE=2,00]	-0,449	,0088	-51,09	0,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-0,469	,0085	-55,41	0,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-0,437	,0088	-49,79	0,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-0,326	,0085	-38,24	0,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-0,462	,0084	-55,01	0,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-0,359	,0099	-36,22	0,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-0,268	,0083	-32,37	0,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-0,252	,0086	-29,49	0,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-0,264	,0142	-18,56	0,000
[TYPOLOGIE=11,00]	-0,131	,0091	-14,32	0,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0b	0,0000		
[BOUWPERIODE=2,00]	-0,084	,0053	-15,80	0,000
[BOUWPERIODE=3,00]	-0,116	,0049	-23,65	0,000
[BOUWPERIODE=4,00]	-0,163	,0047	-34,73	0,000
[BOUWPERIODE=5,00]	-0,139	,0046	-30,46	0,000
[BOUWPERIODE=6,00]	-0,115	,0048	-24,11	0,000
[BOUWPERIODE=7,00]	-0,140	,0051	-27,69	0,000
[BOUWPERIODE=8,00]	-0,081	,0048	-16,68	0,000
[BOUWPERIODE=9,00]	-0,028	,0052	-5,26	0,000
[BOUWPERIODE=10,00]	0b	0,0000		
[BALKONDAKT=,00]	-0,018	,0017	-10,44	0,000

[BALKONDAKT=1,00]	0b	0,0000		
[ONDBINNEN=1,00]	-0,274	,0097	-28,33	0,000
[ONDBINNEN=2,00]	-0,197	,0028	-71,02	0,000
[ONDBINNEN=3,00]	-0,170	,0033	-52,15	0,000
[ONDBINNEN=4,00]	-0,095	,0020	-46,27	0,000
[ONDBINNEN=5,00]	-0,025	,0027	-9,37	0,000
[ONDBINNEN=6,00]	0b	0,0000		
[ONDBUITEN=1,00]	-0,122	,0078	-15,57	0,000
[ONDBUITEN=2,00]	-0,081	,0036	-22,73	0,000
[ONDBUITEN=3,00]	-0,051	,0035	-14,66	0,000
[ONDBUITEN=4,00]	-0,017	,0022	-8,05	0,000
[ONDBUITEN=5,00]	0b	0,0000		
[VERWARMING=1,00]	-0,083	,0022	-37,13	0,000
[VERWARMING=2,00]	-0,047	,0030	-15,51	0,000
[VERWARMING=3,00]	0b	0,0000		
[ISOLATIE=1,00]	-0,027	,0025	-10,72	0,000
[ISOLATIE=2,00]	0b	0,0000		
[PARKEREN=0]	-0,114	,0027	-42,61	0,000
[PARKEREN=2]	-0,035	,0037	-9,42	0,000
[PARKEREN=5]	0b	0,0000		
[VERKOOPJAAR=1998]	-0,579	,0047	-123,76	0,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-0,435	,0045	-97,20	0,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-0,272	,0043	-63,17	0,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-0,147	,0042	-34,65	0,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-0,072	,0042	-17,27	0,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-0,049	,0042	-11,72	0,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-0,015	,0042	-3,71	0,000

[VERKOOPJAAR=2005]	0,025	,0042	6,13	0,000
[VERKOOPJAAR=2006]	0,066	,0041	15,88	0,000
[VERKOOPJAAR=2007]	0,111	,0041	26,78	0,000
[VERKOOPJAAR=2008]	0,136	,0042	32,18	0,000
[VERKOOPJAAR=2009]	0,099	,0044	22,29	0,000
[VERKOOPJAAR=2010]	0,101	,0044	22,82	0,000
[VERKOOPJAAR=2011]	0,085	,0046	18,54	0,000
[VERKOOPJAAR=2012]	0,007	,0047	1,57	,115
[VERKOOPJAAR=2013]	-0,027	,0047	-5,80	0,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0b	0,0000		
PERCEEL	5,2E-6	1,1E-6	4,63	0,000
ln(opp)	-0,169	,0025	-68,22	0,000
Complexen per buurt	0,002	,0005	3,90	0,000
PLAFONDHOOGTE	0,075	,0028	26,71	0,000
[MonumentType=0]	-0,124	,0067	-18,58	0,000
[MonumentType=1]	-0,081	,0099	-8,20	0,000
[MonumentType=2]	0b	0,0000		

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

b. This parameter is set to zero because it is redundant.

minimum bevindt zich in de periode van 1959 tot 1972, de periode waarin veel mensen uit Den Haag naar Zoetermeer, Voorburg en Rijswijk vertrokken. Voor de periodes voor 1929 lijkt te gelden hoe ouder hoe waardevoller, terwijl voor de periodes na 1972 juist hoe nieuwer hoe waardevoller geldt. Door gebruik te maken van zogenaamde 'predicted values' kan de marktwaarde, gecorrigeerd voor alle in het model genoemde eigenschappen, inzichtelijk worden gemaakt ten opzichte van het bouwjaar. Dit is gedaan door het model een aantal keer de waarde van een fictieve woning te laten berekenen, waarbij enkel de variabele bouwjaar is aangepast. Een interactie-effect tussen bouwperiode en monument kan niet significant worden aangetoond, zie appendix C. Daarom kan worden verondersteld het verschil tussen de marktwaarde van wel en niet monumenten relatief gelijk blijft per bouwperiode. Daarom kan worden verondersteld het verschil tussen de marktwaarde van wel en niet monumenten relatief gelijk blijft per bouwperiode.

Terug naar tabel 5.4, waar we kunnen opmaken dat de afwezigheid van een balkon of dakterras een negatieve invloed op de prijs heeft. De invloed van zowel het onderhoud binnen als buiten loopt geleidelijk mee met de schaal van slecht naar uitstekend, waarbij uitstekend de hoogste waarde geeft. Voor 'verwarming' geldt dat de aanwezigheid van een CV significant meer gewaardeerd wordt dan geen verwarming. De aanwezigheid van een gas-

of kolenkachel is het minst gunstig voor de prijs, waarschijnlijk omdat veel kopers er de voorkeur voor zullen hebben deze te verwijderen.

Een goede isolatie zorgt voor een significant hogere marktwaarde dan een slechte isolatie. De aanwezigheid van een garage of carport wordt significant hoger gewaardeerd dan een parkeerplaats. Daarbij zorgt een eigen parkeerplaats wel voor een

hogere waarde dan de afwezigheid ervan.

De verkoopjaren geven de marktbeving aan. Een steile klim tot aan 2008, gevolgd door een kleine dip in 2009 en een voorlopig nieuw minimum in 2013, zie ook figuur 5.8. In deze figuur wordt eveneens met behulp van predicted values het verschil tussen monumenten en niet monumenten grafisch weergegeven. Voor sommige verkoopjaren bestaat

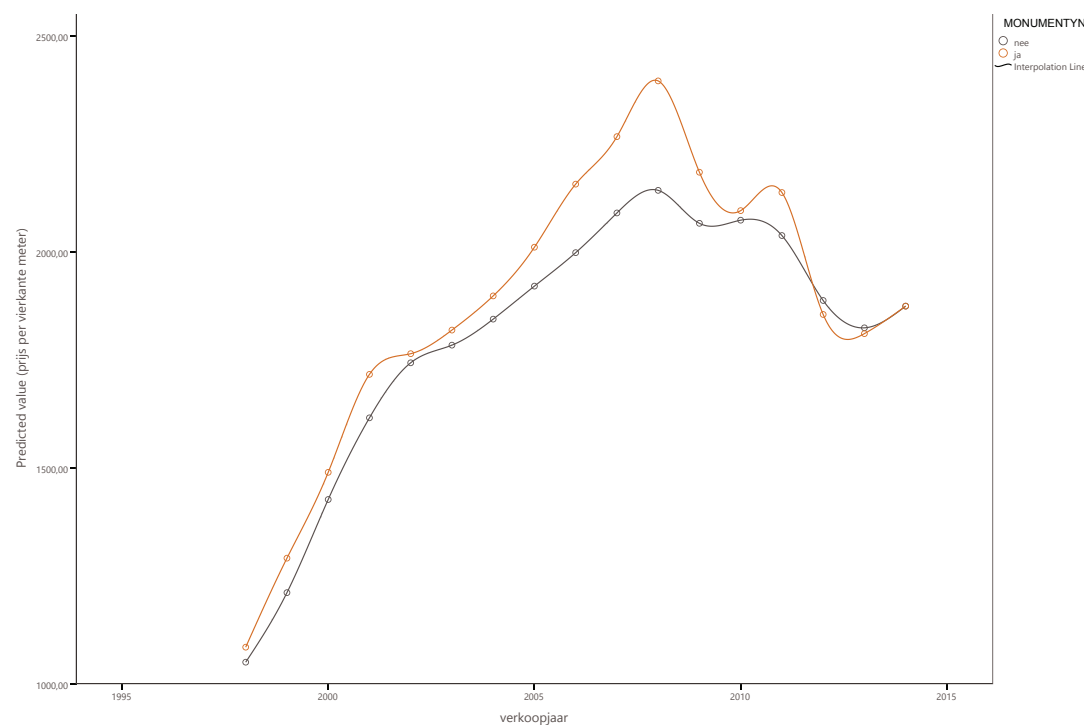


fig 5.8 Gecorrigeerde relatie verkoopjaar en vierkante meterprijs voor wel en niet monumenten (eigen illustratie)

er een positief interactie-effect tussen verkoopjaar en monument, daarom is er voor gekozen het interactie-effect af te beelden in deze grafiek. Het interactie-effect is echter alleen significant voor de jaren 1999, 2001 en 2006 tot en met 2009, $p < 0.05$. Daarom is het niet opgenomen in het hedonische model zelf. Zie appendix D voor de estimates van het model met interactie-effect. In de grafiek van figuur ... is te zien dat monumenten juist gevoeliger zijn voor marktbewegingen dan niet monumenten. Dit blijkt vooral na 2008, in twee jaar tijd zakken de prijzen van monumenten zo sterk dat ze bijna het niveau bereiken van niet monumenten. Dit is tegenspraak met de in het literatuuronderzoek genoemde uitkomst van een studie van Shipley, die juist stelt dat monumenten minder gevoelig zijn voor marktbewegingen. (Shipley, 2000).

Uit tabel 5.4 kunnen we verder opmaken dat de grootte van het perceel een zeer kleine, maar toch significante en positieve invloed heeft op de verkoopprijs. De oppervlakte van de woning zelf heeft echter een veel groter en significant negatief effect op de prijs per vierkante meter. Dit negatieve effect is logisch aangezien het hier de prijs per vierkante meter betreft, met andere woorden hoe meer vierkante meters hoe minder ze per stuk waard zijn.

Het aantal monumentale complexen in de buurt heeft een significante positieve relatie met de prijs per vierkante meter. Net als de gemiddelde

kamerhoogte, hoe hoger het plafond hoe hoger ook de marktwaarde van de woning.

Tot slot de belangrijkste variabele van dit onderzoek, monumenten. In de tabel is af te lezen dat er een significante positieve relatie is tussen monument type en de prijs per vierkante meter. Een koopwoning die rijksmonument is kent een 8.1% hogere prijs dan een koopwoning die gemeentelijk monument is, $p < 0.00$. Daarnaast heeft een koopwoning die rijksmonument is een 12.4% hogere prijs dan een koopwoning die geen monument is, $p < 0.00$. Met een zelfde soort model kan ook nog eens gesteld worden dat een gemeente monument een 4.3% hogere prijs kent dan een niet-monumenten, $p < 0.00$, zie appendix K.

Deze resultaten verschillen met die van andere hedonische prijsstudies die het variabel monument opnemen, zie tabel 2.7. Al deze studies maken, in tegenstelling tot dit onderzoek, geen onderscheid tussen gemeentelijke en rijksmonumenten en gebruiken enkel de waarschijnlijk incomplete gegeven van de NVM voor het variabel monument. Lazrak et al. rapporteren een positief effect van 27% (2014). Dit is een stuk hoger dan het resultaat uit Den Haag en kan mede verklaard worden door het zeer bijzondere culturele erfgoed van Zaandam. Opvallend is dat het onderzoek van Debrezion et al. dat zich richt op de effecten van treinverkeer in drie verschillende steden in al deze drie steden een grotere invloed van monumentale status vindt dan het uit Den

Haag verkregen resultaat (2006). Het grotere effect in Rotterdam zou verklaard kunnen doordat er relatief minder oude gebouwen zijn in deze stad. Het onderzoek van Brounen en Kok concludeert echter weer een veel kleiner effect van slechts 5% (2011). Omdat het onduidelijk is of alle monumenten wel juist gecodeerd zijn, zeker in de onderzoeken die zich in de eerste plaats niet richten op de waarde van erfgoed, is het lastig de onderzoeken te vergelijken. Wat wel gesteld kan worden is dat het aannemelijk is dat monumenten op de Nederlandse koopwoningmarkt een meerwaarde hebben van tussen de 5 en 20 procent. Verschillen hangen niet alleen samen met de submarkt, of stad, waartoe de woning behoort, maar ook de hoeveelheid cultuurhistorie is van invloed op de marktwaarde van een monument.

Het nadeel van een mixed model is dat er het onduidelijk is hoe goed het model de variatie in de data voorspelt. In tegenstelling tot andere statistische modellen is het door de correlatie van de groepen, in dit geval de buurten, niet mogelijk een R^2 te rapporteren. Wat echter wel kan en vaak gedaan wordt is de datastructuur tijdelijk negeren. De buurten kunnen als nominaal variabel samen met alle andere variabelen opgenomen worden in een 'gewoon lineair model' oftewel een 'ordinary least squares, ols, model'. Als we deze methode toepassen om het eerder gepresenteerde model komt hier een R^2 van 0.803 uit. Normaal gesproken zou dit betekenen dat het model 80% van de waarde per vierkante meter verklaart,

echter kunnen we dat nu niet met zekerheid stellen. De correlatie binnen de groepen blijkt ook uit een significante Levene's test, $p < 0.00$. Toch blijkt hieruit wel dat het model voor een redelijk deel de variantie op de Haagse woningmarkt moet kunnen verklaren, iets wat met het vergelijken van CAIC waardes onbekend was gebleven. Zie appendix ... voor de uitkomsten van deze ols-test, waarbij de CBS buurten als variabele zijn opgenomen.

ALTERNATIEF MODEL

Wanneer we nog eens kijken naar tabel 5.3 valt op dat hoewel het 'aantal monumenten per buurt' een significant effect vertoont, het effect zelf zeer klein is. Dit komt mede doordat alle gebouwen binnen een straal van 50 meter van een monument uitgesloten zijn. Dit is gedaan om te controleren voor de externaliteiten van monumenten. In feite controleert het variabel 'aantal monumenten per buurt' voor de overgebleven externaliteiten, buiten de straal van 50 meter.

Het is ook mogelijk om een alternatief model op te stellen waarbij de straal van 50 meter niet wordt ingezet als selectie criterium. De verwachting is dat het effect van het 'aantal monumenten per buurt' dan groter zal worden maar het effect van 'monument type' zal verkleinen.

Tabel 5.5 presenteert de effecten van dit model. Veel effecten zijn toegevoegd, maar het effect van 'het

TABEL 5.5 Opgenomen variabelen Alternatief model

<i>Variabel</i>	<i>Effect, F</i>	<i>sig.</i>
ln(oppeervlakte)	4542	.000
verkoopjaar	4580	.000
onderhoud binnen	1283	.000
parkeren	1202	.000
verwarming	751	.000
typologie	706	.000
kamer hoogte	780	.000
tuin	570	.000
bouwperiode	212	.000
onderhoud buiten	195	.000
monument type	144	.000
isolatie	190	.000
buitenruimte	195	.000
perceel oppervlakte	20	.000
aantal monumenten per buurt	15	.000

aantal complexen' is gelijk gebleven en het effect van 'monument type' is inderdaad gedaald. De model fit is verbeterd, verschil in CAIC = -224. Toch richt dit onderzoek zich niet op de externaliteiten van monumenten, maar op de marktwaarde van monumenten zelf, daarom wordt in principe naar het eerste model gekeken. In appendix F zijn alle

estimates van dit model te vinden.

CONCLUSIE

Met behulp van een mixed model is het gelukt om een hedonisch model te maken voor de Haagse koopwoningmarkt. Daarbij is gebruik gemaakt van de CBS buurten om te controleren voor locatie afhankelijke kenmerken. Gebouwen binnen een straal van 50 meter van een monument zijn uitgesloten om te corrigeren voor externaliteiten van het monument.

Binnen dit model is ook de variabele monumenttype van significante invloed op de prijs per vierkante meter. Rijksmonumenten kennen een meerwaarde van 8.1% ten opzichte van gemeentelijke monumenten, $p < 0.00$. En rijksmonumenten hebben een meerwaarde van 12,4% ten opzichte van niet-monumenten, $p < 0.00$. Dit wil zeggen dat huizenkopers bereid zijn meer te betalen voor een woning met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Daarnaast lijkt het ook zo te zijn dat hoe specialer deze cultuurhistorische betekenis is, des te meer is de bereidheid ervoor te betalen. Een andere verklaring voor het prijsverschil tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zou kunnen zijn dat de subsidieregelingen voor rijksmonumenten aanzienlijk beter zijn. Het gevonden waardeverschil strookt met de bevindingen uit de interviews, waarin veel bewoners aangaven dat de sfeer en het speciale karakter van hun woningen belangrijk zijn voor hun dagelijks woongenot.



Er blijkt geen significant interactie-effect te zijn tussen bouwperiodes en monument. Dit wil zeggen dat er een min of meer constant verschil is tussen wel en niet monumenten in verschillende bouwperiodes.

Voor sommige jaren is er wel een significant interactie-effect tussen verkoopjaren en monument. In tegenstelling tot wat in de literatuurstudie gevonden is, wijst dit interactie-effect erop dat monumenten minder stabiel in de markt liggen dan niet monumenten. Dit kan deels verklaard worden door het relatief kleine aantal monumenten en doordat deze monumenten zich over het algemeen in het duurdere segment bevinden. Verder onderzoek zal nodig zijn om meer zekerheid te krijgen over het effect van de werking van de woningmarkt op monumenten.

6 CONCLUSIES

In dit hoofdstuk worden de antwoorden geformuleerd op de eerder gestelde onderzoeksvragen.

6.1 Wat beïnvloedt de marktwaarde van een woning op de woningmarkt?

a) Welke gebouweigenschappen hebben invloed op de marktwaarde van een woning?

Op basis van het literatuuronderzoek kan gesteld worden dat het gebruik van een hedonisch prijsmodel een geschikte methode is om de toegevoegde marktwaarde die ontstaat door de cultuurhistorie van een woning vast te stellen. Deze methode gaat ervan uit dat de combinatie van verschillende eigenschappen de marktwaarde van een woning bepaalt.

Om gebruik te kunnen maken van een hedonisch prijsmodel is het daarom allereerst van belang een beeld te krijgen welke eigenschappen van een woning invloed hebben op de marktwaarde. Door het grote aantal hedonische prijsstudies dat al gedaan is op de woningmarkt kan dit beeld op basis van de literatuurstudie worden gevormd. De factoren die invloed hebben op de marktwaarde van een woning worden opgedeeld in drie

groepen, de eigenschappen van de woning zelf, de eigenschappen van de locatie en die van tijd. Deze subvraag concentreert zich uitsluitend op de eigenschappen van de woning zelf, de andere groepen komen in de volgende subvraag aan bod.

Uit de literatuur blijkt dat de eigenschappen die invloed hebben op de marktwaarde van een woning kunnen worden verdeeld in meer kwantitatieve en meer kwalitatieve eigenschappen. Bij de kwantitatieve eigenschappen moet minimaal rekening gehouden worden met: de oppervlakte, het aantal kamers, het aantal verdiepingen, het aantal badkamers en de oppervlakte van de buitenruimte. Tot de kwalitatieve eigenschappen behoren minimaal: de mate van isolatie, het type woning, de laatste renovatie of transformatie, de bouwperiode, de oriëntatie van de buitenruimte, de aanwezigheid van een garage en een openhaard.

Uit de interviews met de bewoners is gebleken dat zij veel waardering hebben voor een ruime maatvoering. Hiermee wordt zowel de oppervlakte als de kamerhoogte bedoeld. Zij associëren een ruime maatvoering met sfeer, uitzicht en gunstige lichtinval. Ook de cultuurhistorie van het gebouw wordt benoemd als positieve eigenschap, zie deelvraag 3.

Tijdens het bouwen van het hedonisch model

bleek het niet mogelijk alle in de literatuur genoemde eigenschappen te gebruiken. Zo bleek het aantal kamers en het aantal verdiepingen te sterk verbonden te zijn met de oppervlakte. Op basis van de bevindingen uit de bewonersinterviews is de plafondhoogte als extra variabele toegevoegd aan het model.

b) Welk effect hebben locatie en tijd op de marktwaarde van woningen?

Vastgoed en locatie zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. Uit de literatuur blijkt dan ook dat de grote invloed van locatie op de marktwaarde van woningen alom erkend wordt. Ook de geïnterviewde bewoners benadrukken het belang van locatie voor hun woningkeuze. Alle studies die zich richten op de marktwaarde van gebouwen of eigenschappen van gebouwen controleren of corrigeren dan ook voor de locatie. Dit kan gedaan worden door de eigenschappen van de locatie toe te voegen aan het model. In dit onderzoek is er echter voor gekozen de locatie te controleren door gebruik te maken van buurten. Dit wil zeggen dat elke verkoop één locatievariabele krijgt, namelijk een CBS buurtcode.

Naast de locatie is ook tijd, het transactiemoment, van zeer grote invloed op de marktwaarde. De invloed van de factor tijd ontstaat door

marktbewegingen en inflatie. Ook binnen de Haagse dataset blijkt dit het geval te zijn, tot 2008 is een sterke stijging in huizenprijzen waarneembaar. Na 2008 is er een zwakke daling zichtbaar. Om hiervoor te controleren is het verkoopjaar opgenomen in het hedonisch model.

Daarnaast is het van belang te beseffen dat de vraag naar bepaalde woningeigenschappen ook locatie- en tijd-, dan wel cultuurgebonden is. Dit geldt dus ook voor de vraag en waardering van cultuurhistorische waarde. Zoals aan het begin van deze scriptie wordt beschreven zijn monumenten op dit moment in trek in de westerse cultuur. Dit zou tot een tijdelijk hogere marktwaarde kunnen leiden.

De marktwaarde van een woning op de woningmarkt wordt beïnvloed door de eigenschappen van deze woning, de eigenschappen van de locatie en het moment waarop de transactie heeft plaats gevonden. De eigenschappen van de woning kunnen worden verdeeld in kwantitatieve eigenschappen en kwalitatieve eigenschappen. De cultuurhistorie van een pand valt onder de kwalitatieve eigenschappen van een woning. Welke invloed de eigenschap cultuurhistorie heeft op de marktwaarde wordt geconcludeerd in deelvraag 4.

6.2 Hoe wordt cultuurhistorie gewaardeerd?

a) Zijn cultuurhistorische aspecten van invloed op de waardering van een gebouw?

Op basis van het literatuuronderzoek kan inderdaad gesteld worden dat cultuurhistorische aspecten van invloed zijn op de waardering van een gebouw. Uit de interviews met bewoners blijkt ook een duidelijke positieve waardering van de cultuurhistorische waarde van hun woning. Opvallend hierbij is dat hoe meer er te zien is van deze cultuurhistorie hoe meer deze gewaardeerd lijkt te worden. Ook kennis speelt een belangrijke rol in de waardering, het overbrengen van deze kennis aan medebewoners is van belang voor het vergroten van hun woongenot. Voor de geïnterviewde bewoners lijkt de waardering van cultuurhistorie binnen hun woning niet samen te vallen met de monumentale status van het pand. Bewoners van gebouwen met een bijzondere cultuurhistorie, maar zonder monumentale status weten de sfeer en geschiedenis van hun woning evenveel en in enkele gevallen zelfs meer te waarderen dan bewoners van getransformeerde monumenten.

b) Welke cultuurhistorische aspecten zijn van invloed op de waardering van een gebouw?

In het theoretisch raamwerk zijn verschillende waardes van monumenten met elkaar in verband gebracht, zie figuur op blz Er kan onderscheid gemaakt worden in 4 richtingen: waardes die sterk gerelateerd zijn aan de authenticiteit, de beleevingswaarde, een waarde die ontstaat door identiteit, en de gebruikswaarde. Hoe bijzonderder de cultuurhistorische waarde van een gebouw is, bijvoorbeeld het Colosseum, des te meer zal de nadruk liggen op behoud voor toekomstige generaties, waarbij de gebruikswaarde van ondergeschikt belang zal zijn. Voor gebouwen die onderdeel uitmaken van de woningmarkt is de gebruikswaarde juist belangrijker en is de authenticiteit van ondergeschikt belang.

Deze gedachte is bevestigd tijdens de interviews met bewoners. Uit deze interviews blijkt vooral de sfeer van het gebouw van groot belang te zijn voor de bewoners en niet de leeftijd of de authenticiteit. Hoewel deze sfeer natuurlijk voortkomt uit de cultuurhistorie is voor de bewoners juist de combinatie tussen oude sfeer en hedendaags gebruiksgemak belangrijk.

c) Hoe beïnvloeden deze cultuurhistorisch aspecten de marktwaarde van een woning?

Uit het verband tussen waardes dat in het theoretisch raamwerk is opgesteld blijkt dat kopers in de eerste plaats geïnteresseerd zijn in de gebruikswaarde van een huis. Daarom is het deze gebruikswaarde die uiteindelijk de marktwaarde direct kan beïnvloeden. De gebruikswaarde wordt op haar beurt weer beïnvloed door de factoren identiteit en beleving. De geïnterviewde bewoners benoemden met name de sfeer van het gebouw, die samenvalt met de belevingswaarde. Deze belevingswaarde is zo sterk dat bewoners erdoor verleid kunnen raken impulsieve aankoopbeslissingen te nemen.

Door bouwhistorici wordt authenticiteit vaak als belangrijkste kenmerk van een monument genoemd. Voor de bewoners is dit slechts één van de middelen om een hogere belevingswaarde en eigen identiteit te verkrijgen. De relatie tussen bouwperiodes, welke gerelateerd zijn aan de bequest value, en monumenten is kleiner dan verwacht. Uiteraard zijn er voor de afgelopen periodes nog geen monumenten. Maar voor elke andere periode geldt dat monumenten een relatief constante meerwaarde hebben ten opzichte van niet monumenten. Het kan niet significant worden aangetoond dat monumenten

uit de ene periode een relatief hogere marktwaarde hebben dan monumenten uit een andere periode.

Cultuurhistorie wordt positief gewaardeerd op de woningmarkt. De aanwezigheid van cultuurhistorie verhoogt de belevingswaarde van een woning en kan leiden tot impulsief aankoopgedrag. Via deze belevingswaarde wordt een beter woongenot verkregen en daarmee ook een hogere gebruikswaarde van de woning. Deze hogere gebruikswaarde zal een positief effect hebben op de marktwaarde van een woning.

6.3 Hoe waarden bewoners van getransformeerde gebouwen met een bijzondere cultuurhistorie hun woning?

a) Welke invloed hebben de voormalige functie en oorspronkelijke architectuur?

De invloed van de voormalige functie op de waardering van bewoners is klein. Voormalige kantoorgebouwen lijken minder waardering te krijgen dan de andere functies. Dit hangt waarschijnlijk sterk samen met de oorspronkelijke architectuur. De belevingswaarde van voormalige kantoorgebouwen lijkt onder invloed van de oorspronkelijke architectuur minder tot de verbeelding te spreken dan die van een school of weeshuis. Een andere verklaring is dat de kantoren een relatief jonger bouwjaar hebben en zodanig misschien nog onvoldoende cultuurhistorisch waarde hebben.

b) Welke invloed heeft het herontwerp?

De ontwerpkeuzes die tijdens het herontwerpen van de transformaties zijn gemaakt lijken een grote invloed te hebben op de belevingswaarde van bewoners en daarmee op hun waardering voor de cultuurhistorie van hun woning. Het dagelijks

gebruikmaken van originele hoofdentrees, gangen, trappenhuizen en binnentuinen vergroot belevingswaarde en daarmee het woongenot van bewoners. Als tijdens het herontwerp door het toevoegen van nieuwe ontsluitingen een deel van de bewoners wordt uitgesloten van deze beleving ontbreekt bij hen het hieraan gerelateerde extra woongenot.

Uit de casestudie kan verder geconcludeerd worden dat transformatieprojecten er steeds beter in slagen een synergie te creëren tussen oud en nieuw.

Zoals bij deelvraag 2 al aan het licht kwam is voor bewoners deze synergie van groter belang dan de authenticiteit van het gebouw. Het gaat de meeste bewoners om de sfeer en het karakter van het pand. Nieuwe toevoegingen en retro-elementen zijn hierbij geen probleem zolang ze maar passen bij het bestaande gebouw of het zelfs versterken. Zeker voor empty nesters, de belangrijkste doelgroep van deze transformatieprojecten, is de combinatie tussen comfort en karakter van cruciaal belang om een goede vervanging van hun voorgaande woning te bieden.

De bewoners van getransformeerde gebouwen met een bijzondere cultuurhistorie waarderen de belevingswaarde die voortkomt uit deze cultuurhistorie positief. Deze waardering wordt nauwelijks beïnvloed door de voormalige functie van het gebouw. De

voormalige functie hangt sterk samen met de architectuur van de gebouwen, form follows function. Tijdens het herontwerpen wordt bepaald in hoeverre de bewoners in contact komen te staan met deze oorspronkelijke architectuur. Deze keuze is van groot belang voor de belevingswaarde van bewoners. Synergie tussen oud en nieuw is de sleutel voor een hoog woongenot.

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

a) Wat is het verschil tussen de marktwaarde van monumenten en gelijke gebouwen zonder monumentale eigenschappen?

Op basis van het hedonisch prijsmodel kan geconcludeerd worden dat de monumentale status van een pand een positief effect heeft op de marktwaarde van een woning. Dit is in lijn met de uitkomsten van de literatuurstudie en met die van de casestudies. Hoe meer cultuurhistorie een pand heeft des te groter dit positieve effect op de marktwaarde is. Het model toont aan dat op de Haagse koopwoningmarkt een gemeentelijk monument een toegevoegde marktwaarde van 4,3% heeft ten opzichte van een niet-monument. Een rijksmonument heeft een toegevoegde marktwaarde van 12,4% ten opzichte van een niet-monument en een toegevoegde marktwaarde van 8,1% ten opzichte van een gemeentelijk monument. Al deze effecten zijn zeer significant.

In verschillende bronnen wordt gesuggereerd dat een hogere waarde van monumenten niet enkel gebaseerd zou zijn op cultuurhistorische grondslag, maar op de ruime maatvoering die veel monumenten karakteriseert. Ook de

geïnterviewde bewoners benadrukten de waarde van ruime maatvoering. Het hedonisch model van dit onderzoek corrigeert voor vierkante meters, plafondhoogte, locatie, kwaliteit van onderhoud en zelfs voor typologie en komt toch op een hoger marktwaarde uit voor monumenten. Dit suggereert dat de cultuurhistorische waarde zelf ook van belang is om het verschil in marktwaarde te verklaren.

Aan de hand van de interviews kan deze hogere marktwaarde verklaard worden. Huizenkopers voelen zich sterk aangetrokken door de belevingswaarde die deze monumenten hebben. Deze aantrekkingskracht is zo sterk dat sommige huizenkopers van verliefdheid spreken. Deze belevingswaarde vergroot het woongenot dat bewoners tijdens het wonen in een dergelijk gebouw ervaren, dit verklaart waarom zij bereid zijn er meer voor te betalen op de woningmarkt.

b) Hoe ontwikkelt de marktwaarde van monumenten zich ten opzichte van de gehele woningmarkt?

Uit de literatuur blijkt dat er aanwijzingen zijn dat de marktwaarde van monumenten zich stabiel gedraagt ten opzichte van de gehele woningmarkt. Uit het hedonisch prijsmodel blijkt eerder het tegenovergestelde. Om dit te onderzoeken zullen verkoopgegevens over een langere periode

moeten worden onderzocht. Daarnaast lijkt het ook zinvol om de markt per segment op te delen.

De toegevoegde marktwaarde van cultureel erfgoed op de koopwoningmarkt is zowel kwalitatief als kwantitatief onderzocht. In het kwantitatieve onderzoek is de monumentale status van een pand gebruikt om de cultuurhistorische waarde te meten. Hieruit blijkt dat cultureel erfgoed positief gewaardeerd wordt op de woningmarkt. Huizenkopers zijn bereid meer te betalen voor cultureel erfgoed door de hogere belevingswaarde en het daarmee samenhangende woongenot, dit blijkt uit het kwalitatieve deel van het onderzoek.

Dit waren de antwoorden en daarmee de conclusies op de onderzoeksvragen van dit afstudeeronderzoek. De laatste vraag wordt behandeld in de discussie.

6.5 DISCUSSIE

De laatste deelvraag van het onderzoek is dusdanig subjectief van karakter dat het mij gepast lijkt de discussie hiermee te beginnen:

5 Hoe verhoudt deze toegevoegde marktwaarde zich met de maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed?

a) Welke aspecten, externaliteiten, dragen bij aan de toegevoegde maatschappelijke waarde van cultureel erfgoed?

Uit de literatuur blijkt dat er drie belangrijke effecten van cultureel erfgoed kunnen worden onderscheiden die niet bijdragen aan de marktwaarde van de woning zelf. Ten eerste hebben gebouwen in de directe omgeving van een monument een hogere marktwaarde. Ten tweede trekt een stad met monumenten meer inwoners aan. Tot slot trekken monumenten meer bezoekers aan door een verhoogde toeristische waarde.

b) Wat kan gezegd worden over de verhouding tussen deze externaliteiten en de toegevoegde marktwaarde?

Op basis van het onderzoek en met name de uitkomst van het hedonisch model verwacht ik dat

de relatie tussen externaliteiten en toegevoegde marktwaarde positief is. Daarmee bedoel ik dat uit het hedonisch model geconcludeerd kan worden dat hoe meer cultuurhistorische waarde een pand bezit des te hoger is de toegevoegde marktwaarde, want een rijksmonument heeft een hogere toegevoegde marktwaarde dan een gemeentelijk monument. Ik vermoed dat dit ook geldt voor de externaliteiten, dat wil zeggen hoe hoger de toegevoegde marktwaarde door cultuurhistorische kenmerken des te meer profiteert de omgeving van deze cultuurhistorie. Vreemd genoeg is dit naar mijn weten nog niet onderzocht. Het onderzoek van Moro et al. in Dublin maakt wel onderscheid tussen verschillende typen monumenten in hun externaliteiten onderzoek, maar niet in cultuurhistorische waarde (2013). Om een voorbeeld te geven de ene kerk kan een veel grotere bekentenis voor de cultuurhistorie hebben dan de andere.

Daarnaast blijft er de voor de hand liggende vraag: wie profiteert er en wie betaalt er? De bij a genoemde effecten vallen onder het publieke goed. De vraag die bij transformaties van monumenten vaak gesteld zal worden is hoe de verhouding tussen private en publieke kosten en baten ligt. Op deze vraag zal geen eenduidig antwoord gegeven kunnen worden. Wel kan aan de hand van het verschil in marktwaarde iets gezegd worden over deze verhouding en in

hoeverre publieke subsidies hieraan bijdragen. Dat de overheid er verstandig aan doet een subsidiërende rol te spelen staat wat mij betreft buiten kijf. Het is immers in vele studies aangetoond dat de aanwezigheid van erfgoed de lokale economie stimuleert en de huizen prijzen stuwt.

Een heel andere vraag is de rol van de monumentenzorg. Tijdens de casestudie had ik de indruk gekregen dat er enige willekeur was in het aanwijzen van monumenten. Uit het hedonisch prijsmodel blijkt echter dat de aangewezen panden wel degelijk een hogere marktwaarde bezitten dan niet monumenten. Het zou natuurlijk kunnen dat de redenering verkeerd om is gemaakt. Misschien zijn het deze panden die een hogere marktwaarde hebben niet omdat ze een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben maar omdat ze een beschermde status hebben.

Ik denk dat er voor vastgoedontwikkelaars goede kansen liggen in het transformeren van cultureel erfgoed tot woningen. Naar dergelijke woningen die comfort en karakter weten te optimaliseren is vraag van een zeer aantrekkelijke doelgroep: empty nesters. Een groeiende doelgroep met een financieel sterke positie. De hogere marktwaarde die verwacht kan worden bij oplevering kan gebruikt worden voor meer investeringsruimte, hogere winstmarges en het hogere risico dat vaak samengaat met deze

gebouwen.

6.6 AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGONDERZOEK

De oorspronkelijke opzet van dit onderzoek was om de toegevoegde marktwaarde van alleen getransformeerde monumenten te onderzoeken. Door het kleine aantal getransformeerde monumenten in Den Haag leek het niet verstandig het onderzoek enkel hierop te focussen. Door de transacties die gedaan zijn in één van de cases apart te labelen ontstaat een relatief kleine groep van 158 verkopen in 9 verschillende gebouwen. Door het zo ontstane variabel 'case, getransformeerd gebouw met bijzondere cultuurhistorische waarde' toe te voegen aan het eerder beschreven hedonisch model levert een verrassende uitkomst op. De toegevoegde marktwaarde door transformatie blijkt 29% te zijn en hoog significant. Wel tast deze toevoeging de effecten van andere variabelen aan, zie appendix L. Statistisch gezien is het niet juist een zo kleine groep op te nemen waarvan de transacties uit een nog veel kleinere hoeveelheid gebouwen komen. Toch is dit een indicatie dat transformatieprojecten wel eens een hogere marktwaarde zouden kunnen hebben, doordat zij bewoners een nog betere belevingswaarde kunnen bieden.

Als vervolgonderzoek stel ik daarom voor dit verder te onderzoeken. Ik denk dat het hiervoor noodzakelijk is het bereik van het onderzoek te verbreden, ik zou

adviseren data van heel Nederland of een aantal grote steden te verzamelen. En met deze data een soortgelijke hedonische prijsstudie te doen, waarbij het waarschijnlijk noodzakelijk zal zijn de getransformeerde gebouwen handmatig te coderen.

7 AFSLUITING

7.1 PERSOONLIJKE REFLECTIE

Het oorspronkelijk beoogde eindresultaat heeft anders uitgepakt. In plaats van een model te maken dat de marktwaarde van getransformeerde monumenten uitdrukt, drukt het model de waarde van monumenten uit en is er een case studie gedaan naar getransformeerde woningen met een bijzonder cultuurhistorisch karakter.

Van de drie studiedoelen die ik mijzelf gesteld heb aan het begin van dit afstudeeronderzoek, heb ik er twee kunnen waarmaken.

Het eerste doel was het samenbrengen van mijn versnipperde interessevelden. Dit is zeker gelukt, in grotere mate dan ik vooraf had kunnen bedenken. Dit komt door het toepassen van een mixed design onderzoek. In eerste instantie had ik me voorgenomen het onderzoek voornamelijk te focussen op het kwantitatieve deel. Toen het door een tekort aan getransformeerde monumenten op de Haagse woningmarkt niet mogelijk bleek de waarde ervan kwantitatief vast te stellen, heb ik ervoor gekozen het kwalitatieve deel uit te breiden. Dit heeft de efficiëntie van het onderzoek geen goed gedaan, maar persoonlijk heb ik zeer genoten en veel geleerd van de gesprekken met de bewoners in hun bijzondere getransformeerde woningen. De inzichten die ik hieruit verkregen heb, zijn naar mijn mening noodzakelijk om de kwantitatieve data op de juiste

manier te kunnen interpreteren.

Het tweede doel is ook behaald en ging over het zelfstandig doen van onderzoek. Dit is wel ten koste gegaan van het derde doel, namelijk het vinden van een stageplaats. Uiteindelijk heb ik er toch voor gekozen om niet verder te zoeken naar een stageplaats. Voordeel hiervan is dat ik zelfstandiger en flexibeler richting heb kunnen geven aan mijn onderzoek.

Hoewel het onderzoeksontwerp gaandeweg door omstandigheden is aangepast, denk ik dat dit goed heeft uitgepakt. Enerzijds, omdat het past bij de diverse interesses die ik voor dit onderwerp heb. Anderzijds, omdat de combinatie tussen kwalitatief en kwantitatief dit onderzoek sterk onderscheidt van zowel de kwantitatieve onderzoeken als van de kwalitatieve onderzoeken die in dit onderzoekveld al gedaan zijn. Daarnaast denk ik dat het een goed idee is geweest beide onderzoeken op de Haagse woningmarkt te doen. Hierdoor waren alle cases gemakkelijk voor mij te bezoeken en kunnen de bevindingen beter verbonden worden met het kwantitatieve deel van het onderzoek. Ik heb zeer veel geleerd van en over mijn 'dorp', Den Haag.

Mijn onderzoek liep eigenlijk al in de eerste fases vertraging op door mijn enigszins onrealistische planning. In het begin ging dit voornamelijk om de vakken die ik nog volgde naast het afstuderen. Na mijn P2 ging het om het inhalen van de opgelopen

achterstand en het verkrijgen van een dataset.

Daarom heb ik er in goed overleg voor gekozen mijn eerste P4 aanvraag terug te trekken. Achteraf gezien een juiste beslissing. Juist omdat ik het een leuk onderzoek vind zou het zonde zijn het af te raffelen in een poging die P4 te halen. Inmiddels zijn we een kwartaal verder en hoewel ik er sindsdien niet elke dag aan heb gewerkt, heb ik het gevoel dat ik toch sprongen vooruit heb gemaakt met het kwantitatieve deel van het onderzoek.

De relatie van dit onderzoek met het adaptive reuse lab is nog altijd sterk aanwezig. Echter gaat het lab over de transformatie van alle mogelijke gebouwen, waar mijn onderzoek zich heeft gericht op gebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarden en zich ook enkel heeft gericht op de functie wonen. Daarnaast moet opgemerkt worden, dat de relatie met het lab en de case studies directer is dan de relatie met het lab en het hedonisch prijsmodel. Toch is het ook dit hedonische model, dat door meer inzicht te geven in de waarde van monumenten, uiteindelijk kan bijdragen aan de transformatie van deze monumenten in de toekomst. Bovendien kunnen er dankzij dit onderzoek aanbevelingen gedaan worden voor vervolgonderzoek, dat wel op een kwantitatieve manier de meerwaarde van getransformeerde monumenten zou kunnen onderzoeken.

Tot slot een reflectie op de vooraf aangehaalde

maatschappelijke probleemstelling. Uit de interviews met de bewoners is inderdaad gebleken dat zij waarde hechten aan de identiteit die hun woning heeft. Zij hebben er bewust voor gekozen in een unieke woning te wonen en niet in een 'blokkendoos'. Op basis van mijn onderzoek denk ik dat er in Den Haag goede kansen liggen voor investeerders in het transformeren van monumenten. Allereerst omdat deze panden als woning inderdaad een hogere waarde hebben dan andere woningen en ten tweede omdat er in Den Haag een zeer geschikte doelgroep te vinden is voor deze woningen: de empty nesters. Het is niet geheel juist om deze conclusie te generaliseren naar andere steden, maar ik kan mij goed voorstellen dat dit in bijvoorbeeld Amsterdam en Rotterdam ook het geval zal zijn. Het is immers de doelgroep met een wat ruimer budget die hun eengezinshuizen opgeven voor een comfortabeler leven, maar daarbij niet willen inleveren aan sfeer en identiteit.

7.2 Dankwoord

Allereerst wil ik Hilde en Philip bedanken voor hun motiverende enthousiasme. Ten tweede wil ik de onderzoeksafdeling van NVM en in het bijzonder Bart Knijff bedanken voor hun medewerking aan dit onderzoek en het beschikbaarstellen van hun data.

Ook wil ik nogmaals alle geïnterviewde bewoners bedanken voor hun bereidheid mee te werken aan het onderzoek en voor hun gastvrije ontvangst.

Tot slot wil ik mijn moeder bedanken voor het vouwen van 230 brieven thuis aan de eettafel en mijn vader voor zijn kritische blik.

REFERENTIES

- 37 Luxe appartementen in van Hogenhoutlaan 60. (1994, 9-9). *Shell Post*. Retrieved from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/sites/default/files/monument/media/shellpost2.JPG>
- 's-Gravenhage, G. Haagse Tijden. from <http://www.haagsetijden.nl/>
- 's-Gravenhage, G. (2011). Geschiedenis van Scheveningen. Retrieved 25-1, 2015, from <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Geschiedenis-van-Scheveningen.htm>
- 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.
- Amicitia. (2007). Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.amiciadienhaag.nl/>
- Architectenbureau van Manen. (n.d.). Appartementen "Aloysius" 't Hoenstraat Den Haag. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.van-manen.net/project/30-appartementen-%E2%80%99t-hoen-te-den-haag>
- Architekten Combinatie. (n.d.). Projecten - Stadswoningen, appartementen en artspraktijk. Retrieved 2-12, 2014, from http://www.architektencombinatie.nl/index.php?id=18&user_reference_pi1%5Bproject%5D=66
- 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* (pp. 13-23). Den Haag: Platform31.
- Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg*. (2009).
- Brounen, D., & Kok, N. (2011). On the economics of energy labels in the housing market. *Journal of Environmental Economics and Management*, 62(2), 166-179.
- Brouwer, R., Hess, S., Wagtendonk, A., & Dekkers, J. (2007). De Baten van Wonen aan het Water: Een Hedonische Prijsstudie naar de Relatie tussen Huizenprijzen, Watertypen en Waterkwaliteit: Vrije Universiteit Amsterdam / IVM.
- Buitelaar, E., Schilder, F., Bijlsma, L., & Bellaard, J. (2014). De waarde van stijl. Den Haag: Plan bureau voor de Leefomgeving.
- Castells, M. (2011). *The rise of the network society: The information age: Economy, society, and culture* (Vol. 1): John Wiley & Sons.
- Coenen, J. (2006). The art of blending. *Delft: VSSD*.
- Dagelijkse Groenmarkt 33. (1966) (Vol. 18 x 12): Haagsebeeldbank.
- de la Torre, M. (2002). Assessing the Values of Cultural Heritage. Los Angeles: The Getty Conservation Institute.
- De Nota Belvedere*. (1999). Den Haag: VNG uitgeverij.
- Debrezion, G., Pels, E. A., & Rietveld, P. (2006). The impact of rail transport on real estate prices: an empirical analysis of the Dutch housing market. Den Haag ('s Gravenhage). Retrieved 15-01, 2015, from <http://www.npogeschiedenis.nl/dossiers/Den-Haag-s-Gravenhage.html>
- Deodhar, V. (2004). Does the Housing Market Value Heritage?: Some Empirical Evidence: Macquarie University, Department of Economics.
- Dewulf G., Smit M., & Baarveld M. (2014). Inleiding. In Platform31 (Ed.), *Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed* (pp. 9-13): Platform P.
- Djadiningrat, B. (2013). *Waardering vanuit een herbestemmingspotentieel*. TU Delft, Delft.
- Eichholtz, P., Kok, N., & Quigley, J. M. (2010). Doing well by doing good? Green office buildings. *The American Economic Review*, 2492-2509.
- Eisenhardt, K. M. (1989). Building theories from case study research. *Academy of management review*, 14(4), 532-550.
- Field, A. (2009). Multilevel linear models *Discovering Statistics using SPSS* (pp. 725-778). Los Angeles: Sage.
- Florida, R. (2003). Cities and the creative class. *City & Community*, 2(1), 3-19.
- Gemeente 's-Gravenhage. (1995). Monumentenverordening Den Haag.

- http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/'s-Gravenhage/11159/11159_1.html
- Gemeente 's-Gravenhage. (1997). *Commissiebrief: Bouwplannen Amicitia Westeinde 15-15a*. Retrieved from <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/gemeente/document/Bouwplan-Amicitia-Westeinde-1515a.htm?channel=pdf>.
- Gemeente 's-Gravenhage. (2011). *Beschermingsvoorstel voorstel Aloysiuscollege aan de Oostduinlaan - RIS 178619*. Retrieved from <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/gemeente/document/Beschermingsvoorstel voorstel-Aloysiuscollege-aan-de-Oostduinlaan.htm>.
- Goodman, A. C. (1978). Hedonic prices, price indices and housing markets. *Journal of Urban Economics*, 5(4), 471-484.
- Groenmarkt 33, magazijn Lijnkamp (architect L.A.H. de Wolf). (ca. 1910) (Vol. 23 x 14 cm): Haagsebeeldbank.
- Haasdonk, M. (2013). Governance *Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid* (pp. 119-127). Den Haag: Platform31.
- Hall, S. (1997). The local and the global: Globalization and ethnicity. *Cultural politics*, 11, 173-187.
- Harmonische Architectuur. (n.d.). Den Haag, 'Amicitia'. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.harmonischearchitectuur.com/index.php/transformatie-s/transformatie-institutionele-of-commerciele-gebouwen/8-projecten/376-transformatie-den-haag-amicitia>
- Harrewijn, R. v. (1997). Westeinde, gedeeltelijke afbraak van het Amicitia-complex (achterzijde) (Vol. 13 x 18 cm): Haagsebeeldbank.
- Haurin, D. (1988). The duration of marketing time of residential housing. *Real Estate Economics*, 16(4), 396-410.
- Havelaar, J. J., Doornenbal, C. J., & Hiddes, C. L. M. (1992). *Weldadigheid gewijd - Weeshuizen in Den Haag en het Hervormde Diaconieweeshuis aan de Hooftskade*. Den Haag: Gemeente Den Haag, Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, afdeling monumentenzorg.
- Hendriks, & Hoeve, v. d. (2009). *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek: Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed*. Den Haag: Mart.Spruijt bv.
- ICOMOS. (1994). The Nara document on authenticity.
- King, A. D. (1991). *Culture, globalization and the world system: Contemporary conditions for the representation of identity* (Vol. 3): U of Minnesota Press.
- Knight, J. R. (2008). Hedonic Modelling of the Home Selling Process. In A. Baranzini, J. Ramirez, C. Schaerer & P. Thakmann (Eds.), *Hedonic Methods in Housing Markets* (pp. 39-54): Springer.
- Koeleman, W. (2006). Verhalen over oude en nieuwe bussen, aflevering 33 Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.busbrieven.nl/Busbrieven%20033/busbrieven33.htm>
- Koster, H. R. A., & Rouwendal, J. (2015). Historic Amenities and Housing Externalities: Evidence from The Netherlands. *Tinbergen institute, TI 2015-023/VIII*.
- Laan van Meerdervoort 211, huishoudschool. (1930) (Vol. 17 x 24 cm): Haagsebeeldbank.
- Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., & Rouwendal, J. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16(1), 89-114.
- Leupen, B., & Mooij, H. (2008). Configuratie van de woning *Het ontwerpen van woningen - Een handboek* (pp. 87-137). Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Lindberg, E., Gärling, T., Montgomery, H., & Waara, R. (1987). People's evaluation of housing attributes. A study of underlying beliefs and values. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(2), 81-103.
- Lusardi. (2011). *Determining the Highest and Best Use of a Modern Monument*. TU Delft, Delft.
- Lusht, K. M. (1997). *Real estate valuation: principles and applications*: Irwin Chicago, IL.
- Malpezzi, S. (2003). Hedonic pricing models: a selective and applied review. *Section in Housing Economics and Public Policy: Essays in Honor of Duncan MacLennan*.
- Monumentenwet, (1988).
- Monumentenzorg Den Haag. (n.d-e). Hooftskade 1 - 85 / Koningstraat 1. Retrieved 2-12, 2014, from

- <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/hooftskade-1-85-koningstraat-1>
 Monumentenzorg Den Haag. (n.d.-f). Oostduinlaan 42 t/m 50 - 't Hoenstraat 30. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/oostduinlaan-42-tm-50-t-hoenstraat-30>
- Monumentenzorg Den Haag. (n.d.-a). van Hogenhoucklaan 56-60. Retrieved 19-11, 2014, from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/van-hogenhoucklaan-56-tm-60>
- Monumentenzorg Den Haag. (n.d.-b). Seinpostduin 2 en 3. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/seinpostduin-2-en-3>
- Monumentenzorg Den Haag. (n.d.-d). Nieuwstraat 1-3b-5. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/monumenten/nieuwstraat-1-3b-5>
- Moro, M., Mayor, K., Lyons, S., & Tol, R. S. J. (2013). Does the housing market reflect cultural heritage? A case study of Greater Dublin. *Environment and Planning*, 45, 2884-2903.
- Mourato, S., & Mazzanti, M. (2002). Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects. In M. de la Torre (Ed.), *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Los Angeles: The Getty Conservation Institute.
- N.V. De Nederlandsche flatbouw mij. (<1930). Prospectus betreffende het flatgebouw "van Hogenhoucklaan". 's Gravenhage.
- Nationaal_Restauratiefonds. (n.d.-a). Restauratiefonds-hypotheek. Retrieved 13-10, 2014, from <http://www.restauratiefonds.nl/restaureren/Rijksmonument/Restauratiefondshypotheek/Paginas/default.aspx>
- Nationaal_Restauratiefonds. (n.d.-b). MonumentenFonds 1818. Retrieved 13-10, 2014, from <http://www.restauratiefonds.nl/restaureren/Nietrijksmonument/Overzichtregionalerestauratiefondsen/Paginas/Fonds-1818-Monumentenfondsen.aspx>
- Navrud, S., & Ready, R. C. (2002). *Valuing cultural heritage: Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*: Edward Elgar Publishing.
- oskomera. (n.d.). Residentie Aloysius. from <http://www.oskomera.com/pr268-residentie-alloysius.html>
- Remøy, H., Koppels, P., & de Jonge, H. (2009, september). Economic value of image, *Real Estate Research Quarterly*, pp. 31-38.
- Residentie Aloysius. (n.d.). Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.residentie-alloysius.nl/>
- Reurich, S. (2014). Wikipedia: Residentie Johan de Witt. Retrieved 2-12, 2014, from http://nl.wikipedia.org/wiki/Residentie_Johan_de_Witt
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed. (2015). De erfgoedmonitor - Gebouwde rijksmonumenten aantal. Retrieved 26-2, 2015, from <http://erfgoedmonitor.nl/indicatoren/gebouwde-rijksmonumenten-aantal>
- Rijksoverheid. Huurwoningen: Puntensysteem en monumentenwoningen. Retrieved 10-1, 2015, from <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-en-monumentenwoningen>
- Rijksoverheid. (2013). Over de bevoegdheid tot het aanwijzen van onroerende monumenten als beschermd monument., *Staatscourant*.
- Rijksoverheid. (n.d.). Monumenten. Retrieved 10-10, 2014, from <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/monumenten-en-erfgoed-archeologie/monumenten>
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *The journal of political economy*, 34-55.
- Rosenberg, H. (1998, 8-5). Een fraaie woonflat met drie levens, *Haagsche courant*. Retrieved from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/sites/default/files/monument/media/Van%20Hogenhoucklaan%2060%20kranteknipsels%201994-1998.pdf>
- Ruijgrok, E. (2006). The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands. *Journal of Cultural Heritage*, 7(3), 206-213.
- Saris, J. (2013). Nieuwe waarde maken met erfgoed *Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid* (pp. 129-143).

- Den Haag: Platform31.
- Schram, C. (n.d.). Den Haag, Hoofdstad van Zuid Holland, Regeringsstad en Residentie van Nederland. Retrieved 2-12, 2014, from <http://historie.hdpnet.nl/anvwolf.htm>
- Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. TU Delft, Delft.
- Seinpostduin 27-28, Hotel Zeezicht. (ca 1963) (Vol. prentbriefkaart 14 x 9 cm). Den Haag: Haagsebeeldbank.
- Shipley, R. (2000). Heritage designation and property values: is there an effect? *International Journal of Heritage Studies*, 6(1), 83-100.
- Shipley, R., Utz, S., & Parsons, M. (2006). Does adaptive reuse pay? A study of the business of building renovation in Ontario, Canada. *International Journal of Heritage Studies*, 12(6), 505-520.
- Smit, M. (2014). De waarde van cultureel erfgoed voor gebiedsontwikkeling. In Platform31 (Ed.), *Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed* (pp. 25-36): Platform P.
- Stadhouderslaan, de H.B.S. (ca. 1901) (Vol. 17 x 23 cm): Haagsebeeldbank.
- Stegmeijer, E. (2014). Inzet en betekenis erfgoed in ruimtelijke ontwikkeling groeit. In Platform31 (Ed.), *Bouwen aan herbestemming van cultureel erfgoed* (pp. 15-23): Platform P.
- Stichting Laan van Meerdervoort. (n.d.). Historie. Retrieved 2-12, 2014, from <http://www.stichtinglaan.nl/historie.html>
- Suezkade hoek Laan van Meerdervoort, met de huishoudschool. (ca 1900) (Vol. 7 x 14 cm): Haagsebeeldbank.
- Taylor, L. (2008). Theoretical Foundation and Empirical Developments in Hedonic Modeling. In A. Baranzini, J. Ramirez, C. Schaerer & P. Thakmann (Eds.), *Hedonic Methods in Housing Markets* (pp. 15-37): Springer.
- van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten*: 010 Publishers.
- Van Duijn, M., & Rouwendal, J. (2012). Cultural heritage and the location choice of Dutch households in a residential sorting model. *Journal of Economic Geography*, lbs028.
- Veenstra, W. (1994, 4-1). *Telegraaf*. Retrieved from <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/sites/default/files/monument/media/Van%20Hogenhoucklaan%2060%20kranteknipsels%201994-1998.pdf>
- Visser, P., van Dam, F., & Noorman, N. (2006). *De prijs van de plek: Woonomgeving en woningprijs*: NAI Uitgevers.
- Wikipedia: Huishoudschool Laan van Meerdervoort. (2014). Retrieved 2-12, 2014, from http://nl.wikipedia.org/wiki/Huishoudschool_Laan_van_Meerdervoort
- Wilkinson, S. J., Remøy, H., & Langston, C. (2014). Sustainable Building Adaptation : Innovations in Decision-making (pp. 159-181): Wiley-Blackwell.

APPENDIX A - BEWONERSBRIEF

Aan de bewoners van dit pand

Geachte heer/mevrouw,

Ik studeer aan de Technische Universiteit Delft, faculteit Bouwkunde, waar ik op dit moment bezig ben met mijn afstudeeronderzoek naar getransformeerde monumenten. Voor dit afstudeeronderzoek ben ik op zoek naar bewoners van deze getransformeerde monumenten of beschermde stadsgezichten die mij kunnen vertellen hoe zij wonen. Volgens onze gegevens woont u in een getransformeerd monument of een beschermd stadsgezicht. Graag hoor ik daarom van u of u bereid bent hierover geïnterviewd te worden.

Dit interview zal maximaal een half uurtje duren en kan zowel bij u thuis als op een openbare locatie worden gedaan. Voor de voortgang van het onderzoek is het wenselijk dat alle interviews in november plaats zullen vinden. Als u bereid bent mee te werken kunnen we een voor u passende afspraak maken, dit kan ook 's avonds of in het weekend. Wanneer u mee doet ontvangt u na afloop als dank voor uw tijd een attentie naar keuze.

Uiteraard wordt uw privacy hierbij gerespecteerd. Uw naam en adres gegevens zullen dan ook nooit worden gepubliceerd of met derden worden gedeeld.

Ik zou het zeer op prijs stellen als u mij op deze manier zou kunnen helpen met mijn onderzoek.

Neemt u in dat geval contact met mij op via het bovenstaande e-mail adres. Mocht u niet meer benaderd willen worden voor dit onderzoek, wilt u dan zo vriendelijk zijn dit ook door te geven per email, vergeet hierbij niet uw adresgegevens te vermelden.

Alvast bedankt voor uw tijd en medewerking.

Met vriendelijke groeten,



Danielle Barentsen
Masterstudent Real Estate and Housing

APPENDIX B - INTERVIEW PROTOCOL

Doel: Beter inzicht verkrijgen over de bewoners van getransformeerde monumenten en hun woongenot binnen deze monumenten.

Wie: Bewoners van getransformeerde monumenten in Den Haag

Hoe: Kwalitatief semigestructureerd interview

Waar: Woning van de geïnterviewde

Hoelang: Ongeveer een half uur

Wanneer: in november?

Hoeveel: Tussen de 5 en de 15, het streven is naar een zo hoog mogelijk aantal binnen de beschikbare tijd.

BENODIGDHEDEN:

-Schrijfgerei

-Opnameapparatuur

-Afdruk Interview Protocol, met extra witregels

-Kaartjes levenswaardes

-Aardigheidje als dankbetuiging?

BRIEF

Voorafgaand aan de interviews zal een brief naar de bewoners worden verstuurd. Met hierin de vraag of zij bereid zijn mee te werken aan het onderzoek. Hierin zal onder andere vermeld staan:

- 1) Een afstudeeronderzoek aan de TU Delft naar getransformeerde monumenten
 - 2) Doel van het interview
 - 3) Duur van het interview
 - 4) In welke periode de gesprekken plaats kunnen vinden
 - 5) De mogelijkheid een afspraak te maken
- Deze Brief is terug te vinden in Appendix A. Mochten er te weinig bewoners reageren op deze brief kan een vervolgbrief worden verstuurd, dan wel een bezoek worden gebracht.

HET INTERVIEW

Opmerkingen vooraf: Om de geïnterviewden geen woorden in de mond te leggen zal niet expliciet gevraagd worden naar identiteit, beleving en authenticiteit. De bedoeling is de eigen woonbeleving van de bewoners te ontdekken door hen zoveel mogelijk aan het woord te laten. De vragen zijn slechts bedoeld om het gesprek te sturen en op gang te houden. Dat het hoofdonderzoek zich richt op de marktwaarde van deze panden kan en moet los gezien worden van dit deelonderzoek, de interviews. Het is dan ook

uitdrukkelijk niet de bedoeling de bewoners naar hun willingness to pay te vragen. Door deze twee onderzoeken gescheiden te houden kan voldaan worden aan de eis van de NVM de verkregen data niet op objectniveau te publiceren en niet met derden te delen. Uiteraard zullen de uitkomsten van beide onderzoeken wel in één gezamenlijke conclusie opgenomen worden.

INTRODUCTIE MET DAARIN:

- 1) Voorstellen persoonlijk.
- 2) Voorstellen onderzoek: Onderzoeken naar getransformeerde monumenten, voor dit onderzoek benieuwd wat de bewoners van deze getransformeerde monumenten vinden. (Marktwaarde NIET noemen, is voor dit deelonderzoek niet van belang)
- 3) Toestemming vragen het gesprek op te nemen, uitsluitend voor eigengebruik.
- 4) Het gesprek zal ongeveer 20 minuten duren
- 5) Heeft u vooraf nog vragen?

VRAGEN EN DEELONDERWERPEN

DE KOOP

De eerste paar vragen gaan over de koop van uw woning. Hoelang geleden heeft u deze woning gekocht?

Wat zijn de voornaamste redenen dat u naar deze woning bent verhuisd?

Waren er alternatieve woningen?

Wat zijn de voor en na delen van dit huis ten opzichte van de andere opties die u toen had?

Waarom heeft u voor deze woning gekozen? (Speelt het monument zijn daarbij een rol?)

WOONGENOT

In hoeverre bent u tevreden over uw huidige woning?

Wat zou u graag anders zien?

Waar bent u het meest tevreden over?

Op deze kaartjes (kaartjes levenswaardes pakken) staan een aantal waardes. Kunt u ze op volgorde leggen van belangrijk naar minder belangrijk. (twijfel of duidelijke voorkeur vaststellen)

Denkt u de komende 5 jaar te verhuizen?

Waarom?

TRANSFORMATIE

Weet u wat de voormalig functie van uw woonhuis is?

Is dit ergens in de woning terug te vinden?

Zo ja waar en hoe? En wat vindt u hiervan?

Zo nee, wat vindt u hiervan?

MONUMENT

Waaraan merkt u dat u in een monument leeft?

Regelgeving?

Bezoekers?

Voelt u zich trots dat u hier woont?

Tot slot wil ik graag een aantal gegevens van u noteren.

ALGEMENE GEGEVENS

Naam:

Adres:

e-mail:

Telefoon:

Geboortedatum:

Geslacht:

(Mede)-Eigenaar?:

Jaar van aanschaf:

Huishouden bestaat uit?:

AFSLUITING

-Bedanken voor het interview

-Heeft u misschien nog vragen die u aan mij wilt stellen?

-Opnamen apparatuur uit.

APPENDIX C - INTERACTIE BOUWPERIODE MONUMENT

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,234677	,081085	10807,324	101,556	,000
[TUIN=,00]	-,073483	,002398	74159,816	-30,643	,000
[TUIN=1,00]	-,014969	,002157	74164,624	-6,938	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0			
[TYPOLOGIE=2,00]	-,454429	,008912	74269,265	-50,988	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,481631	,008610	74267,643	-55,940	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,464074	,008926	74270,349	-51,994	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,340703	,008682	74269,165	-39,241	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,481870	,008561	74267,886	-56,288	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,387694	,010049	74266,641	-38,579	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,290109	,008365	74269,810	-34,679	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,273078	,008630	74270,831	-31,643	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,285168	,014280	74217,655	-19,969	,000
[TYPOLOGIE=11,00]	-,150025	,009176	74232,983	-16,349	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0			
[HPERIODE=2,00]	,067147	,075789	74163,625	,886	,376
[HPERIODE=3,00]	,028991	,076896	74163,916	,377	,706
[HPERIODE=4,00]	-,248271	,077666	74169,500	-3,197	,001
[HPERIODE=5,00]	-,263424	,077476	74166,343	-3,400	,001
[HPERIODE=6,00]	-,171335	,076833	74170,583	-2,230	,026
[HPERIODE=7,00]	-,226979	,077684	74179,484	-2,922	,003
[HPERIODE=8,00]	-,073470	,004850	74270,561	-15,147	,000
[HPERIODE=9,00]	,087920	,090440	74164,326	,972	,331
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0			
[BKDT=,00]	-,018685	,001724	74168,538	-10,839	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0			
[ONBI=1,00]	-,271748	,009688	74158,585	-28,051	,000
[ONBI=2,00]	-,195117	,002778	74161,787	-70,237	,000
[ONBI=3,00]	-,167116	,003259	74159,492	-51,281	,000
[ONBI=4,00]	-,092974	,002050	74160,318	-45,360	,000
[ONBI=5,00]	-,026124	,002677	74159,974	-9,760	,000
[ONBI=6,00]	0 ^b	0			
[ONBU=1,00]	-,119436	,007822	74159,043	-15,269	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[ONBU=2,00]	-,079587	,003565	74159,667	-22,327	,000
[ONBU=3,00]	-,050769	,003460	74159,607	-14,675	,000
[ONBU=4,00]	-,016667	,002163	74160,731	-7,706	,000
[ONBU=5,00]	0 ^b	0			
[VERW=1,00]	-,078671	,002237	74162,609	-35,174	,000
[VERW=2,00]	-,042755	,003017	74162,943	-14,171	,000
[VERW=3,00]	0 ^b	0			
[ISOL=1,00]	-,024032	,002533	74166,837	-9,488	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0			
[PARKEREN=0]	-,108272	,002680	74192,671	-40,403	,000
[PARKEREN=2]	-,031713	,003714	74178,465	-8,538	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=1998]	-,580608	,004682	74161,258	-124,007	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,436287	,004487	74161,263	-97,238	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,271164	,004312	74164,765	-62,886	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,147078	,004252	74160,973	-34,586	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,071990	,004181	74161,061	-17,220	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,047700	,004177	74161,429	-11,419	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,014041	,004180	74161,478	-3,359	,001
[VERKOOPJAAR=2005]	,025994	,004168	74160,921	6,236	,000
[VERKOOPJAAR=2006]	,067194	,004140	74160,985	16,230	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,112079	,004138	74160,708	27,082	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,136467	,004227	74160,900	32,283	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,099943	,004432	74160,932	22,549	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,102740	,004451	74159,027	23,080	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,085421	,004575	74161,974	18,671	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,008021	,004664	74160,330	1,720	,085
[VERKOOPJAAR=2013]	-,026680	,004719	74159,162	-5,654	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0			
PERCEEL	6,023170E-6	1,133797E-6	74159,449	5,312	,000
AantMonComplexPerBuurt	,001793	,000481	99,181	3,732	,000
GKHOOGTE	,077037	,002816	74238,913	27,360	,000
[MZ_MonumentType=0]	-,098737	,076200	74165,266	-1,296	,195

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[MZ_MonumentType=1]	-,118225	,011264	74193,349	-10,496	,000
[MZ_MonumentType=2]	0 ^b	0			
OPP	-,001130	1,793722E-5	74199,111	-63,021	,000
[HPERIODE=2,00] * [MONUMENTYN=0]	-,165021	,075900	74163,893	-2,174	,030
[HPERIODE=2,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=3,00] * [MONUMENTYN=0]	-,148350	,076952	74163,966	-1,928	,054
[HPERIODE=3,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=4,00] * [MONUMENTYN=0]	,089103	,077706	74169,365	1,147	,252
[HPERIODE=4,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=5,00] * [MONUMENTYN=0]	,124858	,077514	74166,565	1,611	,107
[HPERIODE=5,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=6,00] * [MONUMENTYN=0]	,059833	,076824	74169,938	,779	,436
[HPERIODE=6,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=7,00] * [MONUMENTYN=0]	,093702	,077668	74178,663	1,206	,228
[HPERIODE=7,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=8,00] * [MONUMENTYN=0]	0 ^b	0			
[HPERIODE=8,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=9,00] * [MONUMENTYN=0]	-,114690	,090549	74164,587	-1,267	,205
[HPERIODE=9,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[HPERIODE=10,00] * [MONUMENTYN=0]	0 ^b	0			
[HPERIODE=10,00] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			

APPENDIX D - INTERACTIE VERKOOPJAAR MONUMENT

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,209750	,037599	621,012	218,349	,000
[TUIN=,00]	-,072869	,002406	74159,634	-30,288	,000
[TUIN=1,00]	-,015606	,002165	74164,465	-7,208	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0			
[TYPOLOGIE=2,00]	-,460747	,008928	74268,332	-51,608	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,489250	,008619	74266,227	-56,761	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,472457	,008939	74269,644	-52,853	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,346839	,008697	74268,087	-39,879	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,488461	,008572	74266,502	-56,984	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,395122	,010069	74267,479	-39,243	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,296219	,008382	74268,991	-35,340	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,278529	,008652	74270,989	-32,194	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,291246	,014325	74218,686	-20,331	,000
[TYPOLOGIE=11,00]	-,149652	,009209	74234,747	-16,250	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0			
[HPERIODE=2,00]	-,075707	,005351	74270,979	-14,150	,000
[HPERIODE=3,00]	-,113582	,004947	74263,784	-22,958	,000
[HPERIODE=4,00]	-,156569	,004732	74250,771	-33,090	,000
[HPERIODE=5,00]	-,137435	,004605	74253,027	-29,844	,000
[HPERIODE=6,00]	-,107787	,004809	74260,408	-22,415	,000
[HPERIODE=7,00]	-,132888	,005080	74263,871	-26,160	,000
[HPERIODE=8,00]	-,071929	,004865	74269,472	-14,785	,000
[HPERIODE=9,00]	-,026187	,005272	74270,708	-4,968	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0			
[BKDT=,00]	-,018527	,001730	74168,708	-10,710	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0			
[ONBI=1,00]	-,273325	,009723	74158,253	-28,111	,000
[ONBI=2,00]	-,196398	,002787	74161,593	-70,460	,000
[ONBI=3,00]	-,168540	,003270	74159,196	-51,541	,000
[ONBI=4,00]	-,093463	,002057	74160,074	-45,438	,000
[ONBI=5,00]	-,025695	,002686	74159,706	-9,565	,000
[ONBI=6,00]	0 ^b	0			
[ONBU=1,00]	-,116989	,007852	74158,762	-14,898	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[ONBU=2,00]	-,078865	,003577	74159,389	-22,049	,000
[ONBU=3,00]	-,050210	,003472	74159,340	-14,463	,000
[ONBU=4,00]	-,016644	,002170	74160,461	-7,670	,000
[ONBU=5,00]	0 ^b	0			
[VERW=1,00]	-,078919	,002244	74162,496	-35,166	,000
[VERW=2,00]	-,042814	,003028	74162,777	-14,139	,000
[VERW=3,00]	0 ^b	0			
[ISOL=1,00]	-,024252	,002543	74166,930	-9,539	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0			
[PARKEREN=0]	-,109735	,002688	74193,140	-40,823	,000
[PARKEREN=2]	-,031813	,003726	74178,986	-8,537	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=1998]	-,548861	,031869	74159,324	-17,223	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,368717	,032694	74158,472	-11,278	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,218692	,029671	74159,278	-7,371	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,068333	,030288	74160,869	-2,256	,024
[VERKOOPJAAR=2002]	-,049306	,030955	74159,472	-1,593	,111
[VERKOOPJAAR=2003]	-,003591	,030079	74160,393	-,119	,905
[VERKOOPJAAR=2004]	,035044	,030193	74159,893	1,161	,246
[VERKOOPJAAR=2005]	,083321	,030153	74159,869	2,763	,006
[VERKOOPJAAR=2006]	,146794	,029958	74158,560	4,900	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,214780	,030411	74158,241	7,063	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,258924	,031424	74159,413	8,240	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,178767	,032264	74158,899	5,541	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,122073	,034759	74158,824	3,512	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,141433	,034738	74158,774	4,071	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,029828	,039577	74159,727	,754	,451
[VERKOOPJAAR=2013]	-,021593	,033193	74158,922	-,651	,515
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0			
PERCEEL	6,056307E-6	1,137923E-6	74159,399	5,322	,000
AantMonComplexPerBuurt	,001868	,000469	98,768	3,983	,000
GKHOOGTE	,077545	,002825	74240,084	27,447	,000
[MZ_MonumentType=0]	-,074967	,026400	74167,855	-2,840	,005

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[MZ_MonumentType=1]	-,079308	,009975	74220,072	-7,950	,000
[MZ_MonumentType=2]	0 ^b	0			
OPP	-,001106	1,797357E-5	74196,905	-61,560	,000
[VERKOOPJAAR=1998] * [MONUMENTYN=0]	-,032471	,032136	74159,373	-1,010	,312
[VERKOOPJAAR=1998] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=1999] * [MONUMENTYN=0]	-,068274	,032977	74158,577	-2,070	,038
[VERKOOPJAAR=1999] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2000] * [MONUMENTYN=0]	-,053117	,029986	74159,498	-1,771	,076
[VERKOOPJAAR=2000] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2001] * [MONUMENTYN=0]	-,079557	,030588	74160,878	-2,601	,009
[VERKOOPJAAR=2001] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2002] * [MONUMENTYN=0]	-,022353	,031240	74159,528	-,716	,474
[VERKOOPJAAR=2002] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2003] * [MONUMENTYN=0]	-,044832	,030369	74160,488	-1,476	,140
[VERKOOPJAAR=2003] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2004] * [MONUMENTYN=0]	-,049800	,030484	74159,898	-1,634	,102
[VERKOOPJAAR=2004] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2005] * [MONUMENTYN=0]	-,057863	,030443	74159,865	-1,901	,057
[VERKOOPJAAR=2005] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			
[VERKOOPJAAR=2006] * [MONUMENTYN=0]	-,080827	,030246	74158,596	-2,672	,008
[VERKOOPJAAR=2006] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0			

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[VERKOOPJAAR=2007] * [MONUMENTYN=0]	-,104664	,030696	74158,279	-3,410	,001
[VERKOOPJAAR=2007] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2008] * [MONUMENTYN=0]	-,124390	,031713	74159,473	-3,922	,000
[VERKOOPJAAR=2008] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2009] * [MONUMENTYN=0]	-,079844	,032575	74158,968	-2,451	,014
[VERKOOPJAAR=2009] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2010] * [MONUMENTYN=0]	-,019593	,035049	74158,837	-,559	,576
[VERKOOPJAAR=2010] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2011] * [MONUMENTYN=0]	-,056599	,035046	74158,858	-1,615	,106
[VERKOOPJAAR=2011] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2012] * [MONUMENTYN=0]	-,021548	,039858	74159,755	-,541	,589
[VERKOOPJAAR=2012] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2013] * [MONUMENTYN=0]	-,004723	,033537	74159,026	-,141	,888
[VERKOOPJAAR=2013] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2014] * [MONUMENTYN=0]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=2014] * [MONUMENTYN=1]	0 ^b	0	.	.	.

APPENDIX E - OLS

Levene's Test of Equality of Error Variances^a

Dependent Variable: LNPRIJSM2

F	df1	df2	Sig.
2,175	50635	23635	,000

Tests the null hypothesis that the error variance of the dependent variable is equal across groups.

a. Design: Intercept + PARKEREN + ONBI + ONBU + VERW + ISOL + MZ_MonumentType + VERKOOPJAAR + TYPOLOGIE + HPERIODE + BKDT + BuurtCodeCBS + TUIN + PERCEEL + Inopp + GKHOOGTE

Tests of Between-Subjects Effects

Dependent Variable: LNPRIJSM2

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	8417,976 ^a	162	51,963	1873,177	,000
Intercept	7987,934	1	7987,934	287952,277	,000
PARKEREN	57,013	2	28,506	1027,613	,000
ONBI	169,386	5	33,877	1221,216	,000
ONBU	20,590	4	5,148	185,560	,000
VERW	40,639	2	20,319	732,481	,000
ISOL	3,185	1	3,185	114,803	,000
MZ_MonumentType	10,069	2	5,035	181,493	,000
VERKOOPJAAR	1976,794	16	123,550	4453,768	,000
TYPOLGIE	199,247	10	19,925	718,255	,000
HPERIODE	48,711	8	6,089	219,492	,000
BKDT	3,023	1	3,023	108,960	,000
BuurtCodeCBS	2297,414	106	21,674	781,303	,000
TUIN	28,603	2	14,302	515,547	,000
PERCEEL	,588	1	,588	21,189	,000
Inopp	129,458	1	129,458	4666,751	,000
GKHOOGTE	19,894	1	19,894	717,139	,000
Error	2055,791	74108	,028		
Total	4099887,949	74271			
Corrected Total	10473,768	74270			

APPENDIX F - ALTERNATIEF MODEL

Type III Tests of Fixed Effects^a

Source	Numerator df	Denominator df	F	Sig.
Intercept	1	181,424	82355,828	,000
PARKEREN	2	78401,409	1201,528	,000
VERKOOPJAAR	16	78375,978	4579,686	,000
TUIN	2	78378,968	570,541	,000
TYPOLOGIE	10	78402,865	706,018	,000
HPERIODE	8	78442,460	211,977	,000
BKDT	1	78386,396	90,236	,000
ONBI	5	78375,832	1283,193	,000
ONBU	4	78375,686	194,840	,000
VERW	2	78378,751	750,804	,000
ISOL	1	78384,025	189,986	,000
MZ_MonumentType	2	78428,303	144,403	,000
PERCEEL	1	78376,099	20,284	,000
AantMonComplexPerBuurt	1	97,295	15,465	,000
GKHOOGTE	1	78453,407	780,457	,000
Inopp	1	78412,114	4541,679	,000

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,872711	,030460	257,132	291,294	,000
[PARKEREN=0]	-,120565	,002617	78409,064	-46,063	,000
[PARKEREN=2]	-,037578	,003610	78395,433	-10,410	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=1998]	-,580800	,004633	78378,027	-125,363	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,433878	,004444	78377,914	-97,630	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,270824	,004268	78381,413	-63,453	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,146480	,004205	78377,580	-34,838	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,073277	,004138	78377,719	-17,709	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,049987	,004138	78377,966	-12,081	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,015260	,004138	78378,111	-3,688	,000
[VERKOOPJAAR=2005]	,025863	,004124	78377,580	6,271	,000
[VERKOOPJAAR=2006]	,067027	,004096	78377,543	16,364	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,113638	,004095	78377,303	27,754	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,138784	,004184	78377,506	33,170	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,100973	,004387	78377,590	23,018	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,100670	,004406	78375,532	22,848	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,085551	,004534	78378,689	18,868	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,009725	,004616	78376,954	2,107	,035
[VERKOOPJAAR=2013]	-,025787	,004668	78375,727	-5,525	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0	.	.	.
[TUIN=.00]	-,078480	,002331	78376,177	-33,664	,000
[TUIN=1,00]	-,015733	,002137	78381,431	-7,362	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[TYPOLOGIE=2,00]	-,448449	,008592	78483,285	-52,195	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,467488	,008260	78481,291	-56,593	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,438552	,008579	78484,166	-51,118	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,332561	,008340	78482,848	-39,875	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,460558	,008202	78481,527	-56,153	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,359278	,009634	78481,051	-37,293	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,277649	,008100	78483,636	-34,277	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,262679	,008385	78484,888	-31,329	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,275074	,014218	78430,366	-19,347	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[TYPOLOGIE=11,00]	-,143094	,009000	78447,528	-15,900	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0	.	.	.
[HPERIODE=2,00]	-,074314	,005002	78484,994	-14,856	,000
[HPERIODE=3,00]	-,107257	,004710	78478,667	-22,771	,000
[HPERIODE=4,00]	-,150255	,004553	78468,129	-33,002	,000
[HPERIODE=5,00]	-,131071	,004441	78470,633	-29,516	,000
[HPERIODE=6,00]	-,100517	,004629	78476,967	-21,716	,000
[HPERIODE=7,00]	-,139288	,004959	78479,851	-28,087	,000
[HPERIODE=8,00]	-,076088	,004628	78484,756	-16,439	,000
[HPERIODE=9,00]	-,027849	,005113	78484,233	-5,447	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0	.	.	.
[BKDT=.00]	-,016026	,001687	78386,396	-9,499	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBI=1,00]	-,282535	,009549	78375,083	-29,588	,000
[ONBI=2,00]	-,200581	,002747	78378,546	-73,023	,000
[ONBI=3,00]	-,171977	,003229	78375,965	-53,257	,000
[ONBI=4,00]	-,096117	,002023	78376,878	-47,506	,000
[ONBI=5,00]	-,026881	,002634	78376,503	-10,207	,000
[ONBI=6,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBU=1,00]	-,124680	,007687	78375,517	-16,220	,000
[ONBU=2,00]	-,083922	,003522	78376,189	-23,828	,000
[ONBU=3,00]	-,052478	,003423	78376,175	-15,332	,000
[ONBU=4,00]	-,020512	,002131	78377,169	-9,625	,000
[ONBU=5,00]	0 ^b	0	.	.	.
[VERW=1,00]	-,083888	,002231	78378,724	-37,603	,000
[VERW=2,00]	-,045976	,002985	78379,315	-15,405	,000
[VERW=3,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ISOL=1,00]	-,033958	,002464	78384,025	-13,784	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[MZ_MonumentType=0]	-,109998	,006679	78413,648	-16,470	,000
[MZ_MonumentType=1]	-,073071	,009956	78429,867	-7,340	,000
[MZ_MonumentType=2]	0 ^b	0	.	.	.
PERCEEL	5,098171E-6	1,131980E-6	78376,099	4,504	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
AantMonComplexPerBuurt	,001857	,000472	97,295	3,933	,000
GKHOOGTE	,076143	,002726	78453,407	27,937	,000
Inopp	-,160555	,002382	78412,114	-67,392	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	95% Confidence Interval	
	Lower Bound	Upper Bound
AantMonComplexPerBuurt	,000920	,002794
GKHOOGTE	,070801	,081485
Inopp	-,165224	-,155885

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

b. This parameter is set to zero because it is redundant.

APPENDIX G - 'HET MODEL'

Type III Tests of Fixed Effects^a

Source	Numerator df	Denominator df	F	Sig.
Intercept	1	192,678	81889,448	,000
TUIN	2	74162,791	516,294	,000
TYPOLOGIE	10	74186,575	718,084	,000
HPERIODE	8	74227,425	218,293	,000
BKDT	1	74169,722	109,083	,000
ONBI	5	74159,657	1222,486	,000
ONBU	4	74159,572	185,690	,000
VERW	2	74162,648	734,066	,000
ISOL	1	74167,506	114,916	,000
PARKEREN	2	74185,822	1033,271	,000
VERKOOPJAAR	16	74159,844	4457,101	,000
PERCEEL	1	74160,157	21,400	,000
Inopp	1	74197,015	4654,141	,000
AantMonComplexPerBuurt	1	99,441	15,203	,000
GKHOOGTE	1	74239,044	713,231	,000
MZ_MonumentType	2	74219,092	182,470	,000

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,915563	,030780	275,450	289,654	,000
[TUIN=.00]	-,076756	,002396	74160,250	-32,034	,000
[TUIN=1,00]	-,015110	,002154	74165,031	-7,017	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[TYPOLOGIE=2,00]	-,448894	,008786	74269,759	-51,091	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,468571	,008456	74268,147	-55,411	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,437398	,008786	74270,514	-49,786	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,326408	,008536	74269,530	-38,238	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,462179	,008402	74268,334	-55,006	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,359335	,009921	74265,787	-36,220	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,268276	,008287	74270,086	-32,375	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,252484	,008562	74270,737	-29,488	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,264012	,014226	74216,777	-18,558	,000
[TYPOLOGIE=11,00]	-,130862	,009141	74232,620	-14,315	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0	.	.	.
[HPERIODE=2,00]	-,083821	,005305	74270,983	-15,800	,000
[HPERIODE=3,00]	-,116155	,004911	74263,965	-23,651	,000
[HPERIODE=4,00]	-,163365	,004704	74252,664	-34,729	,000
[HPERIODE=5,00]	-,139477	,004579	74254,766	-30,462	,000
[HPERIODE=6,00]	-,115356	,004785	74262,115	-24,106	,000
[HPERIODE=7,00]	-,139966	,005055	74265,268	-27,689	,000
[HPERIODE=8,00]	-,080809	,004844	74270,080	-16,683	,000
[HPERIODE=9,00]	-,027598	,005244	74270,456	-5,263	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0	.	.	.
[BKDT=.00]	-,017930	,001717	74169,722	-10,444	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBI=1,00]	-,274009	,009671	74158,962	-28,334	,000
[ONBI=2,00]	-,196919	,002773	74162,205	-71,025	,000
[ONBI=3,00]	-,169608	,003253	74159,882	-52,146	,000
[ONBI=4,00]	-,094664	,002046	74160,760	-46,265	,000
[ONBI=5,00]	-,025031	,002672	74160,393	-9,369	,000
[ONBI=6,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBU=1,00]	-,121565	,007808	74159,442	-15,569	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[ONBU=2,00]	-,080866	,003558	74160,047	-22,727	,000
[ONBU=3,00]	-,050627	,003453	74160,004	-14,661	,000
[ONBU=4,00]	-,017375	,002159	74161,129	-8,048	,000
[ONBU=5,00]	0 ^b	0	.	.	.
[VERW=1,00]	-,083014	,002236	74162,598	-37,130	,000
[VERW=2,00]	-,046746	,003013	74163,251	-15,515	,000
[VERW=3,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ISOL=1,00]	-,027116	,002530	74167,506	-10,720	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[PARKEREN=0]	-,114101	,002678	74193,605	-42,611	,000
[PARKEREN=2]	-,034935	,003708	74179,158	-9,421	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=1998]	-,578550	,004675	74161,772	-123,765	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,435348	,004479	74161,752	-97,200	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,271894	,004304	74165,190	-63,168	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,147080	,004245	74161,436	-34,648	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,072076	,004173	74161,503	-17,270	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,048874	,004170	74161,839	-11,721	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,015470	,004173	74161,931	-3,708	,000
[VERKOOPJAAR=2005]	,025487	,004161	74161,370	6,125	,000
[VERKOOPJAAR=2006]	,065628	,004133	74161,389	15,879	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,110619	,004131	74161,123	26,777	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,135819	,004220	74161,349	32,185	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,098628	,004425	74161,348	22,290	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,101425	,004444	74159,422	22,824	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,084669	,004567	74162,454	18,538	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,007332	,004656	74160,736	1,575	,115
[VERKOOPJAAR=2013]	-,027332	,004711	74159,562	-5,802	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0	.	.	.
PERCEEL	5,234704E-6	1,131577E-6	74160,157	4,626	,000
Inopp	-,168606	,002471	74197,015	-68,221	,000
AantMonComplexPerBuurt	,001839	,000472	99,441	3,899	,000
GKHOOGTE	,074967	,002807	74239,044	26,706	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[MZ_MonumentType=0]	-,124331	,006693	74205,197	-18,577	,000
[MZ_MonumentType=1]	-,081080	,009885	74219,331	-8,202	,000
[MZ_MonumentType=2]	0 ^b	0	.	.	.

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	95% Confidence Interval	
	Lower Bound	Upper Bound
[MZ_MonumentType=0]	-,137449	-,111213
[MZ_MonumentType=1]	-,100455	-,061706
[MZ_MonumentType=2]	.	.

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

b. This parameter is set to zero because it is redundant.

Estimates of Covariance Parameters^a

Parameter	Estimate	Std. Error	Wald Z	Sig.
Residual	,027721	,000144	192,558	,000
Intercept [subject = BuurtCodeCBS]	Variance ,055127	,007840	7,031	,000

Estimates of Covariance Parameters^a

Parameter	95% Confidence Interval	
	Lower Bound	Upper Bound
Residual	,027441	,028005
Intercept [subject = BuurtCodeCBS]	Variance ,041716	,072849

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

APPENDIX H - 'HERCODEREN'

Hercoderen categoriale variabelen

Parkeren

In NVM data:

PARKEER	0	Geen parkeergelegenheid
PARKEER	2	Parkeerplaats
PARKEER	3	Carport en geen garage
PARKEER	4	Garage en geen carport
PARKEER	6	Garage en carport
PARKEER	8	Garage bestemd voor meer auto's

Hergecodeerd in 3 categorieën:

RECODE PARKEREN (3 thru 8=5).

ADD VALUE LABELS PARKEREN 5'garage of carpoort'.

Onderhoud binnen

In NVM data:

ONBI	-1	Geen woning
ONBI	1	Slecht
ONBI	2	Matig tot slecht
ONBI	3	Matig
ONBI	4	Matig tot redelijk
ONBI	5	Redelijk
ONBI	6	Redelijk tot goed of niet ingevuld

ONBI 7 Goed

ONBI 8 Goed tot uitstekend

ONBI 9 Uitstekend

Hergecodeerd in 6 categorieën:

RECODE obj_hid_ONBI (1 thru 2=1) (3 thru 5=2) (6=3) (7=4) (8=5) (9=6) INTO ONBI.

VARIABLE LABELS ONBI 'Onderhoud Binnen'.

Onderhoud buiten

In NVM data

ONBU	-1	Geen woning
ONBU	1	Slecht
ONBU	2	Matig tot slecht
ONBU	3	Matig
ONBU	4	Matig tot redelijk
ONBU	5	Redelijk
ONBU	6	Redelijk tot goed of niet ingevuld
ONBU	7	Goed
ONBU	8	Goed tot uitstekend
ONBU	9	Uitstekend

Hergecodeerd in 5 categorieën:

RECODE obj_hid_ONBU (1 thru 3=1) (4 thru 5=2) (6=3) (7=4) (8 THRU 9=5) INTO ONBU.

VARIABLE LABELS ONBU 'Onderhoud Buiten'.

Verwarming

In NVM data:

VERW	-1	Geen woning
VERW	0	Geen verwarming
VERW	1	Gaskachel of kolenkachel
VERW	2	CV-ketel, blokverwarming, stadsverwarming, moederhaard of hete lucht
VERW	3	Airconditioning of zonnecollectoren

Hergecodeerd in 3 categorieën:

RECODE obj_hid_VERW (0=2) (1=1) (2=3) (3=3) INTO VERW.

VARIABLE LABELS VERW 'verwarming type'.
ADD VALUE LABELS VERW 1'kachel' 2'geen verwarming' 3'cv'.

Isolatie

In NVM data:

ISOL	-1	Geen woning
ISOL	0	Geen isolatie
ISOL	1	1 soort isolatie
ISOL	2	2 soorten isolatie
ISOL	3	3 soorten isolatie
ISOL	4	4 soorten isolatie

ISOL 5 5 of meer soorten isolatie / volledig geïsoleerd

Hergecodeerd in 2 categorieën:

RECODE obj_hid_ISOL (0=1) (1=1) (2 THRU 5=2) INTO ISOL.

VARIABLE LABELS ISOL 'isolatie'.

ADD VALUE LABELS ISOL 1'slecht' 2'goed'.

Balkon of Dakterras

In NVM data:

NBALKON Geeft het aantal balkons aan.

NDAKTERRAS Geeft het aantal dakterrassen aan.

Hergecodeerd in 2 categorieën:

RECODE obj_hid_NBALKON (0=0) (ELSE=1).

RENAME VARIABLES (obj_hid_NBALKON=BALKON).

ADD VALUE LABELS BALKON 0'geen' 1'ja'.

VARIABLE LEVEL BALKON (NOMINAL).

RECODE obj_hid_NDAKTERRAS (0=0) (ELSE=1).

RENAME VARIABLES (obj_hid_NDAKTERRAS=DAKTERRAS).

ADD VALUE LABELS DAKTERRAS 0'geen' 1'ja'.

VARIABLE LEVEL DAKTERRAS (NOMINAL).

IF ((BALKON = 1) OR (DAKTERRAS =1))

BKDT= 1.

IF ((BALKON = 0) AND (DAKTERRAS =0))

BKDT= 0.

Typologie

In NVM data:

TYPE -1 Geen huis

TYPE 0 Huistype onbekend

TYPE 1 Tussenwoning

TYPE 2 Schakelwoning

TYPE 3 Hoekwoning

TYPE 4 Helft van dubbel

TYPE 5 Vrijstaand

SOORTAPP -1 Geen appartement

SOORTAPP 0 Ander soort appartement

SOORTAPP 1 Benedenwoning

SOORTAPP 2 Bovenwoning

SOORTAPP 3 Maisonnette

SOORTAPP 4 Portiekflat

SOORTAPP 5 Galerijflat

SOORTAPP 6 Verzorgingsflat

SOORTAPP 7 Beneden- en bovenwoning (samen)

Hergecodeerd in 12 categorieën:

IF ((obj_hid_TYPE = 1)) TYPOLOGIE= 8.

IF ((obj_hid_TYPE = 2)) TYPOLOGIE= 10.

IF ((obj_hid_TYPE = 3)) TYPOLOGIE= 9.

IF ((obj_hid_TYPE = 4)) TYPOLOGIE= 11.

IF ((obj_hid_TYPE = 5)) TYPOLOGIE= 12.

IF ((obj_hid_TYPE = 0)) TYPOLOGIE= -1.

IF ((obj_hid_TYPE = 1)) TYPOLOGIE= 8.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 1)) TYPOLOGIE= 5.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 2)) TYPOLOGIE= 6.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 3)) TYPOLOGIE= 4.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 4)) TYPOLOGIE= 3.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 5)) TYPOLOGIE= 2.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 6)) TYPOLOGIE= 1.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 7)) TYPOLOGIE= 7.

IF ((obj_hid_SOORTAPP = 0)) TYPOLOGIE= -1.

ADD VALUE LABELS TYPOLOGIE 1'app verzorging' 2'app galerij' 3'app portiek' 4'app maisonnette' 5'app beneden' 6'app boven' 7'app boven en beneden' 8'huis rij' 9'huis hoek' 10'huis schakel' 11'huis half' 12'huis vrij'.

MISSING VALUES TYPOLOGIE (-1).

Verzorgingsappartementen zijn in een volgend stadium verwijderd, omdat het onduidelijk is of deze woningen gesubsidi-

dieerd worden en bovendien zeer weinig voorkomen.

Tuin

In NVM data:

TUINLIG	-1	Geen woning
TUINLIG	0	Niet opgegeven of geen

tuin mogelijk

TUINLIG	1	Noord
TUINLIG	2	Noord-Oost
TUINLIG	3	Oost
TUINLIG	4	Zuid-Oost
TUINLIG	5	Zuid
TUINLIG	6	Zuid-West
TUINLIG	7	West
TUINLIG	8	Noord-West

Hergecodeerd in 3 categorieën:

IF ((obj_hid_TUINLIG = 0)) TUIN= 0.

IF ((obj_hid_TUINLIG = 1) OR (obj_hid_TUINLIG = 2) OR (obj_hid_TUINLIG = 3) OR (obj_hid_TUINLIG = 8)) TUIN= 1.

IF ((obj_hid_TUINLIG = 4) OR (obj_hid_TUINLIG = 5) OR (obj_hid_TUINLIG = 6) OR (obj_hid_TUINLIG = 7)) TUIN= 2.

ADD VALUE LABELS TUIN 0'geen' 1'N-W t/m O' 2'Z-O t/m W'.

APPENDIX I - 'FREQUENTIES'

PARKEREN * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
PARKEREN	geen parkeerplaats	63656	1178	64834
	parkeerplaats	3521	85	3606
	garage of carpoort	6200	172	6372
Total		73377	1435	74812

Onderhoud Binnen * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
Onderhoud Binnen	1,00	335	10	345
	2,00	10073	156	10229
	3,00	4469	101	4570
	4,00	40254	649	40903
	5,00	5865	152	6017
	6,00	12381	367	12748
Total		73377	1435	74812

Onderhoud Buiten * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
Onderhoud Buiten	1,00	546	17	563
	2,00	4407	45	4452
	3,00	4392	51	4443
	4,00	51898	936	52834
	5,00	12134	386	12520
Total		73377	1435	74812

verwarming type * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
verwarming type	kachel	7751	65	7816
	geen verwarming	3521	71	3592
	cv	62105	1299	63404
Total		73377	1435	74812

isolatie * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
isolatie	slecht	63410	1267	64677
	goed	9967	168	10135
Total		73377	1435	74812

BKDT * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
Balkon of dakterras	,00	29036	601	29637
	1,00	44341	834	45175
Total		73377	1435	74812

TUIN * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
TUIN	geen	47545	1061	48606
	N-W t/m O	9547	90	9637
	Z-O t/m W	16285	284	16569
Total		73377	1435	74812

Typologie * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
Typologie	2,00	5616	94	5710
	3,00	18829	289	19118
	4,00	3030	114	3144
	5,00	11943	170	12113
	6,00	17534	391	17925
	7,00	876	21	897
	8,00	10818	253	11071
	9,00	2939	53	2992
	10,00	201	1	202
	11,00	1116	22	1138
	12,00	475	27	502
Total		73377	1435	74812

Bouwperiode * MONUMENTYNN Crosstabulation

Count		MONUMENTYNN		Total
		nee	ja	
Bouwperiode	1840-1900	3310	665	3975
	1901-1919	8435	118	8553
	1920-1928	11349	130	11479
	1929-1940	18263	155	18418
	1941-1958	9160	198	9358
	1959-1972	7305	152	7457
	1973-1986	5741	0	5741
	1987-1994	2102	12	2114
	1995-2005	7712	5	7717
Total		73377	1435	74812

APPENDIX J - 'ERFPACHT MODEL'

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,904723	,051857	2167,675	171,718	,000
Zonder erfpacht	-,002044	,002098	68852,061	-,974	,330
Met erfpacht	0 ^b	0	.	.	.
[PARKEREN=0]	-,111902	,002760	68782,215	-40,552	,000
[PARKEREN=2]	-,035932	,003817	68768,755	-9,413	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0	.	.	.
[obj_hid_ONBI=1]	-,261645	,013662	68747,800	-19,151	,000
[obj_hid_ONBI=2]	-,268075	,016123	68747,664	-16,626	,000
[obj_hid_ONBI=3]	-,218581	,005210	68749,129	-41,957	,000
[obj_hid_ONBI=4]	-,221553	,006405	68748,433	-34,593	,000
[obj_hid_ONBI=5]	-,191352	,003056	68751,003	-62,612	,000
[obj_hid_ONBI=6]	-,168919	,003397	68749,330	-49,730	,000
[obj_hid_ONBI=7]	-,093973	,002199	68749,119	-42,727	,000
[obj_hid_ONBI=8]	-,022405	,003057	68748,294	-7,330	,000
[obj_hid_ONBI=9]	0 ^b	0	.	.	.
[obj_hid_ONBU=1]	-,138298	,023950	68747,393	-5,774	,000
[obj_hid_ONBU=2]	-,219003	,030025	68747,858	-7,294	,000
[obj_hid_ONBU=3]	-,095340	,009232	68749,223	-10,327	,000
[obj_hid_ONBU=4]	-,096539	,011491	68749,170	-8,401	,000
[obj_hid_ONBU=5]	-,077855	,004107	68749,997	-18,958	,000
[obj_hid_ONBU=6]	-,051227	,003930	68750,316	-13,035	,000
[obj_hid_ONBU=7]	-,019070	,002748	68751,987	-6,939	,000
[obj_hid_ONBU=8]	-,005457	,003751	68750,895	-1,455	,146
[obj_hid_ONBU=9]	0 ^b	0	.	.	.
[obj_hid_VERW=0]	-,025617	,041444	68747,473	-,618	,537
[obj_hid_VERW=1]	-,064509	,041394	68747,433	-1,558	,119
[obj_hid_VERW=2]	,016373	,041338	68747,426	,396	,692
[obj_hid_VERW=3]	0 ^b	0	.	.	.
[obj_hid_ISOL=0]	-,027345	,003605	68765,117	-7,584	,000
[obj_hid_ISOL=1]	-,022377	,003484	68767,213	-6,422	,000
[obj_hid_ISOL=2]	,005513	,005145	68757,284	1,072	,284
[obj_hid_ISOL=3]	,008452	,007856	68752,099	1,076	,282
[obj_hid_ISOL=4]	-,011783	,008535	68752,019	-1,381	,167

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[obj_hid_ISOL=5]	0 ^b	0	.	.	.
[MZ_MonumentType=0]	-,118373	,006991	68794,130	-16,933	,000
[MZ_MonumentType=1]	-,074291	,010317	68808,443	-7,201	,000
[MZ_MonumentType=2]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=1998]	-,583969	,004734	68751,431	-123,362	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,444600	,004644	68751,416	-95,730	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,272564	,004540	68756,213	-60,039	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,148382	,004339	68751,061	-34,201	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,075502	,004251	68751,058	-17,763	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,050089	,004228	68751,357	-11,846	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,018352	,004225	68751,661	-4,343	,000
[VERKOOPJAAR=2005]	,024287	,004382	68751,207	5,542	,000
[VERKOOPJAAR=2006]	,064236	,004152	68751,088	15,471	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,108918	,004145	68750,859	26,274	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,133372	,004230	68750,919	31,532	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,096028	,004427	68750,945	21,691	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,099495	,004446	68749,145	22,377	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,083255	,004574	68751,791	18,203	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,007310	,004661	68750,210	1,568	,117
[VERKOOPJAAR=2013]	-,027443	,004722	68749,062	-5,812	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0	.	.	.
[TUIN=.00]	-,075290	,002468	68750,009	-30,510	,000
[TUIN=1,00]	-,016376	,002200	68754,938	-7,444	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[TYPOLOGIE=2,00]	-,456671	,009043	68860,815	-50,498	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,480220	,008708	68860,056	-55,148	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,447798	,009046	68861,000	-49,500	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,336494	,008791	68860,686	-38,278	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,473667	,008650	68860,129	-54,760	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,369680	,010210	68853,881	-36,206	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,275669	,008523	68860,898	-32,343	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,259589	,008787	68859,919	-29,542	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,266768	,014670	68803,993	-18,184	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[TYPOLOGIE=11,00]	-,136663	,009378	68821,056	-14,573	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0	.	.	.
[HPERIODE=2,00]	-,084816	,005742	68859,339	-14,770	,000
[HPERIODE=3,00]	-,115187	,005344	68860,129	-21,555	,000
[HPERIODE=4,00]	-,162573	,005088	68855,864	-31,949	,000
[HPERIODE=5,00]	-,139993	,004959	68857,263	-28,231	,000
[HPERIODE=6,00]	-,116681	,005148	68859,766	-22,663	,000
[HPERIODE=7,00]	-,139874	,005410	68860,265	-25,856	,000
[HPERIODE=8,00]	-,080353	,005168	68860,331	-15,548	,000
[HPERIODE=9,00]	-,028048	,005431	68858,003	-5,164	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0	.	.	.
[BKDT=.00]	-,017141	,001779	68759,537	-9,633	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0	.	.	.
PERCEEL	5,963652E-6	1,191473E-6	68750,191	5,005	,000
AantMonComplexPerBuurt	,001795	,000472	99,310	3,803	,000
Inopp	-,169737	,002557	68788,433	-66,393	,000
GKHOOGTE	,075428	,002888	68828,722	26,118	,000

APPENDIX K - 'MODEL GEM=2 RIJKS=1'

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,835814	,030843	279,844	286,480	,000
[PARKEREN=0]	-,114214	,002676	74350,486	-42,674	,000
[PARKEREN=2]	-,035503	,003705	74336,108	-9,583	,000
[PARKEREN=5]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=1998]	-,578876	,004671	74318,763	-123,934	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,435461	,004474	74318,731	-97,321	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,272309	,004300	74322,184	-63,323	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,147312	,004240	74318,451	-34,742	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,072131	,004170	74318,497	-17,300	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,049214	,004166	74318,840	-11,813	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,015469	,004169	74318,937	-3,711	,000
[VERKOOPJAAR=2005]	,025534	,004156	74318,377	6,143	,000
[VERKOOPJAAR=2006]	,065454	,004129	74318,385	15,854	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,110527	,004127	74318,132	26,780	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,135746	,004216	74318,340	32,197	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,098307	,004420	74318,350	22,243	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,101225	,004440	74316,432	22,798	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,084749	,004564	74319,458	18,569	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	,007212	,004652	74317,729	1,550	,121
[VERKOOPJAAR=2013]	-,027419	,004707	74316,557	-5,825	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0	.	.	.
[TUIN=.00]	-,076714	,002394	74317,233	-32,046	,000
[TUIN=1,00]	-,015485	,002151	74322,044	-7,200	,000
[TUIN=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[TYPOLOGIE=2,00]	-,449660	,008779	74426,660	-51,220	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,469298	,008449	74424,992	-55,543	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,437962	,008779	74427,453	-49,888	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,327015	,008529	74426,422	-38,340	,000
[TYPOLOGIE=6,00]	-,462718	,008395	74425,180	-55,116	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,359828	,009910	74422,954	-36,310	,000
[TYPOLOGIE=8,00]	-,268805	,008281	74426,999	-32,461	,000
[TYPOLOGIE=9,00]	-,252557	,008556	74427,775	-29,517	,000
[TYPOLOGIE=10,00]	-,264528	,014224	74373,801	-18,597	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[TYPOLOGIE=11,00]	-,130838	,009137	74389,772	-14,320	,000
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0	.	.	.
[HPERIODE=2,00]	-,083502	,005294	74427,995	-15,772	,000
[HPERIODE=3,00]	-,115526	,004901	74420,558	-23,573	,000
[HPERIODE=4,00]	-,162525	,004700	74409,108	-34,581	,000
[HPERIODE=5,00]	-,138797	,004575	74411,253	-30,336	,000
[HPERIODE=6,00]	-,114676	,004782	74418,735	-23,981	,000
[HPERIODE=7,00]	-,139305	,005050	74422,021	-27,585	,000
[HPERIODE=8,00]	-,080387	,004836	74427,026	-16,624	,000
[HPERIODE=9,00]	-,027327	,005243	74427,499	-5,212	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0	.	.	.
[BKDT=.00]	-,017956	,001715	74326,743	-10,470	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBI=1,00]	-,274061	,009673	74315,962	-28,333	,000
[ONBI=2,00]	-,196949	,002771	74319,208	-71,085	,000
[ONBI=3,00]	-,169604	,003251	74316,877	-52,175	,000
[ONBI=4,00]	-,094753	,002044	74317,758	-46,350	,000
[ONBI=5,00]	-,025066	,002670	74317,393	-9,388	,000
[ONBI=6,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBU=1,00]	-,121609	,007810	74316,442	-15,572	,000
[ONBU=2,00]	-,080967	,003555	74317,041	-22,774	,000
[ONBU=3,00]	-,050752	,003452	74317,001	-14,702	,000
[ONBU=4,00]	-,017419	,002157	74318,124	-8,074	,000
[ONBU=5,00]	0 ^b	0	.	.	.
[VERW=1,00]	-,082874	,002234	74319,621	-37,095	,000
[VERW=2,00]	-,046701	,003009	74320,247	-15,520	,000
[VERW=3,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ISOL=1,00]	-,027726	,002527	74324,523	-10,973	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[MONTYPEGM=.00]	-,043020	,007703	74388,965	-5,585	,000
[MONTYPEGM=1,00]	,081701	,009884	74376,460	8,266	,000
[MONTYPEGM=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
PERCEEL	5,143810E-6	1,128730E-6	74317,147	4,557	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
AantMonComplexPerBuurt	,001839	,000471	99,429	3,907	,000
GKHOOGTE	,074802	,002805	74396,127	26,670	,000
Inopp	-,168661	,002466	74353,925	-68,399	,000

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	95% Confidence Interval	
	Lower Bound	Upper Bound
AantMonComplexPerBuurt	,000905	,002773
GKHOOGTE	,069305	,080299
Inopp	-,173494	-,163828

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

b. This parameter is set to zero because it is redundant.

APPENDIX L - 'CASE MODEL'

Type III Tests of Fixed Effects^a

Source	Numerator df	Denominator df	F	Sig.
Intercept	1	8,522	3069,726	,000
PARKEREN	2	5608,347	141,728	,000
VERKOOPJAAR	16	5608,008	332,786	,000
TUIN	2	5608,025	40,498	,000
TYPOLOGIE	10	5608,091	55,756	,000
HPERIODE	8	5610,066	50,965	,000
BKDT	1	5608,118	13,805	,000
ONBI	5	5608,091	103,460	,000
ONBU	4	5608,035	11,618	,000
VERW	2	5608,093	30,555	,000
ISOL	1	5608,016	19,519	,000
MONTYPEGM	2	5608,442	35,137	,000
PERCEEL	1	5607,989	,064	,800
AantMonComplexPerBuurt	1	7,003	,568	,476
GKHOOGTE	1	5608,070	65,103	,000
Inopp	1	5609,059	399,780	,000
case	1	5612,248	209,484	,000

a. Dependent Variable: LNPRIJSM2.

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
Intercept	8,912300	,156242	10,385	57,042	,000
[PARKEREN=0]	-,135699	,009074	5608,378	-14,955	,000
[PARKEREN=2]	-,008208	,011376	5608,051	-,721	,471
[PARKEREN=5]	0 ^b	0	.	.	.
[VERKOOPJAAR=1998]	-,637593	,017447	5608,016	-36,545	,000
[VERKOOPJAAR=1999]	-,419974	,016798	5608,002	-25,002	,000
[VERKOOPJAAR=2000]	-,284030	,015545	5608,013	-18,271	,000
[VERKOOPJAAR=2001]	-,170670	,015799	5607,988	-10,803	,000
[VERKOOPJAAR=2002]	-,112539	,015408	5608,018	-7,304	,000
[VERKOOPJAAR=2003]	-,091065	,015495	5608,012	-5,877	,000
[VERKOOPJAAR=2004]	-,042528	,015175	5607,996	-2,803	,005
[VERKOOPJAAR=2005]	,017301	,015111	5607,987	1,145	,252
[VERKOOPJAAR=2006]	,064497	,015422	5607,999	4,182	,000
[VERKOOPJAAR=2007]	,126125	,015170	5607,987	8,314	,000
[VERKOOPJAAR=2008]	,162348	,015762	5607,986	10,300	,000
[VERKOOPJAAR=2009]	,095422	,016911	5607,992	5,643	,000
[VERKOOPJAAR=2010]	,104823	,016500	5608,017	6,353	,000
[VERKOOPJAAR=2011]	,088129	,016870	5608,000	5,224	,000
[VERKOOPJAAR=2012]	-,002341	,016936	5607,988	-,138	,890
[VERKOOPJAAR=2013]	-,066853	,016574	5608,006	-4,034	,000
[VERKOOPJAAR=2014]	0 ^b	0	.	.	.
[TUIN=.00]	-,069306	,007785	5608,022	-8,903	,000
[TUIN=1,00]	-,011426	,008003	5608,011	-1,428	,153
[TUIN=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[TYPOLOGIE=2,00]	-,179208	,038690	5608,019	-4,632	,000
[TYPOLOGIE=3,00]	-,189794	,037986	5608,045	-4,996	,000
[TYPOLOGIE=4,00]	-,168036	,038369	5608,012	-4,379	,000
[TYPOLOGIE=5,00]	-,120181	,037588	5608,008	-3,197	,001
[TYPOLOGIE=6,00]	-,197141	,037272	5608,018	-5,289	,000
[TYPOLOGIE=7,00]	-,110807	,039069	5608,004	-2,836	,005
[TYPOLOGIE=8,00]	,007896	,037087	5608,017	,213	,831
[TYPOLOGIE=9,00]	-,034644	,038370	5607,996	-,903	,367
[TYPOLOGIE=10,00]	,125990	,130721	5607,986	,964	,335

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
[TYPOLOGIE=11,00]	,089444	,042679	5608,017	2,096	,036
[TYPOLOGIE=12,00]	0 ^b	0	.	.	.
[HPERIODE=2,00]	,000498	,018808	5608,842	,026	,979
[HPERIODE=3,00]	-,046100	,019296	5611,244	-2,389	,017
[HPERIODE=4,00]	-,058887	,019892	5611,198	-2,960	,003
[HPERIODE=5,00]	-,086056	,019646	5611,589	-4,380	,000
[HPERIODE=6,00]	-,013939	,020416	5611,120	-,683	,495
[HPERIODE=7,00]	-,146119	,023254	5610,226	-6,284	,000
[HPERIODE=8,00]	,067740	,018081	5609,816	3,747	,000
[HPERIODE=9,00]	,145841	,020040	5608,627	7,277	,000
[HPERIODE=10,00]	0 ^b	0	.	.	.
[BKDT=.00]	-,023409	,006300	5608,118	-3,716	,000
[BKDT=1,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBI=1,00]	-,322629	,034642	5608,047	-9,313	,000
[ONBI=2,00]	-,220991	,010894	5608,314	-20,286	,000
[ONBI=3,00]	-,193910	,012458	5608,073	-15,565	,000
[ONBI=4,00]	-,102450	,007747	5608,052	-13,225	,000
[ONBI=5,00]	-,025929	,009626	5608,111	-2,694	,007
[ONBI=6,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ONBU=1,00]	-,153546	,027907	5608,015	-5,502	,000
[ONBU=2,00]	-,066507	,014431	5608,073	-4,609	,000
[ONBU=3,00]	-,057164	,012935	5608,026	-4,419	,000
[ONBU=4,00]	-,025285	,007827	5608,004	-3,230	,001
[ONBU=5,00]	0 ^b	0	.	.	.
[VERW=1,00]	-,077565	,010464	5608,185	-7,412	,000
[VERW=2,00]	-,042336	,012759	5608,000	-3,318	,001
[VERW=3,00]	0 ^b	0	.	.	.
[ISOL=1,00]	-,036465	,008254	5608,016	-4,418	,000
[ISOL=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
[MONTYPEGM=.00]	-,086335	,016222	5608,298	-5,322	,000
[MONTYPEGM=1,00]	,012190	,018687	5608,530	,652	,514
[MONTYPEGM=2,00]	0 ^b	0	.	.	.
PERCEEL	-6,586596E-7	2,596796E-6	5607,989	-,254	,800

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	Estimate	Std. Error	df	t	Sig.
AantMonComplexPerBuurt	,000655	,000869	7,003	,754	,476
GKHOOGTE	,072979	,009045	5608,070	8,069	,000
Inopp	-,143236	,007164	5609,059	-19,994	,000
[case=,00]	-,289023	,019969	5612,248	-14,474	,000
[case=1,00]	0 ^b	0	.	.	.

Estimates of Fixed Effects^a

Parameter	95% Confidence Interval	
	Lower Bound	Upper Bound
AantMonComplexPerBuurt	-,001399	,002708
GKHOOGTE	,055248	,090711
Inopp	-,157279	-,129192
[case=,00]	-,328171	-,249876
[case=1,00]	.	.

a. Dependent Variable: LNPRJISM2.

b. This parameter is set to zero because it is redundant.