
GELOOF, HOOP & HAALBAARHEID

Een onderzoek naar de invloed van waarde
op de haalbaarheid van het herbestemmen
van religieus erfgoed

E.A. DE BEUN | 1516205
29-12-2014



ONDERZOEKSVORSTEL P2

PERSONALIA

Naam: Elisabeth Anne (Lisanne) de Beun
Geboortedatum: 10 mei 1990
Adres: Rotterdamseweg 139-B55, 2826 AL Delft
Telefoonnummer: 06 34 25 64 94
Mailadres: E.A.deBeun@student.tudelft.nl

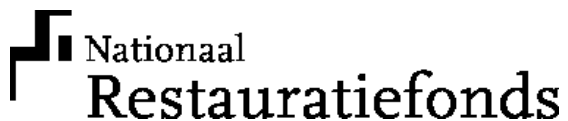
ONDERWIJS INFORMATIE

Universiteit: Technische Universiteit Delft
Faculteit: Faculteit van Bouwkunde
Mastertrack: Real Estate & Housing
Master lab: Real Estate Management
Thema: Adaptive Reuse
Studentnummer: 1516205

Eerste mentor: H.T. Remøy
Tweede mentor: R.P. Geraedts

AFSTUDEERBEDRIJF

Bedrijf: Stichting Nationaal Restauratiefonds
Mentoren: B.J. Schrieken
M.M. Brouwer



VOORWOORD

This research proposal is the first official report within the graduation process of the master Real Estate & Housing, within the Faculty of Architecture, Technical University of Delft. This document is the first official report and thereby closes off the first phase of this research. The main theme of this graduation thesis is Adaptive Reuse.

Cultural heritage has always had my interest and therefore I have chosen my main research topic to be religious heritage. An interesting topic that lies close to me as I have grown going to a church on Sunday as well. Times are changing, and the church is left more empty than ten years ago. What happens to all those churches that are about to be vacant is a question that keeps me busy, and especially the question how we can preserve those beautiful buildings in a financially feasible way. A challenge!

During the past weeks the foundation has been formed for my graduation research. I would like to thank Hilde and Theo for their positive approach towards my ideas and their guidance in improving the proposal. Also my fellow students have continued to inspire me through their presentations and comments.

Lisanne de Beun

Delft, October 2014

SAMENVATTING

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
Samenvatting	3
Leeswijzer	5
1. Introductie	6
2. Onderzoeksopzet	7
2.1 Probleemanalyse	7
2.2 Probleemstelling.....	8
2.3 Doelstelling	8
2.4 Eindproduct.....	9
2.5 Hoofdvraag.....	15
2.6 Onderzoeksvragen	17
2.7 Conceptueel Model.....	18
2.8 Onderzoeksmethode.....	19
2.9 Onderzoeksontwerp	24
2.10 Afstudeerorganisatie.....	25
3. Context	26
3.1 Wetenschappelijke relevantie	26
3.2 Maatschappelijke relevantie	26
3.3 Toepasbaarheidspotentieel.....	27
3.4 Persoonlijke motivatie	27
4. Literatuur Onderzoek	27
4.1 Religieus Erfgoed.....	27
4.2 Instrumentarium Herbestemming.....	27
4.3 Serious Gaming & Business Simulaties	27
4.4 Waarde.....	27
4.4 Financierings Instrumentarium.....	29
5. Planning	30
5.1 Tijdsplanning.....	30
5.2 Opzet afstudeeronderzoek	30
Literatuur Lijst	31
Bijlage I Literatuur Set-up	33
Bijlage II – Logboek bijeenkomsten Restauratiefonds	36

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 is een inleidend stuk dat begint met het omschrijven van de omstandigheden en context van dit afstudeeronderwerp. Ook toont het de actualiteit van dit onderwerp aan door de link te maken met recent verschenen nieuwsberichten.

Hoofdstuk 2 gaat dieper in op de achtergrond van het onderwerp en zal na de probleemanalyse ook een probleemstelling weergeven. Vervolgens wordt beschreven wat het eindproduct van dit onderzoek gaat zijn en welke onderzoeksvragen worden beantwoord om tot dit product te kunnen komen. Ook worden de methodes en bijbehorende planning behandeld waar tijdens dit onderzoek mee gewerkt gaat worden.

Hoofdstuk 3 heeft als functie de context verder toe te lichten waarbinnen dit onderzoek valt. Zo zullen de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie worden beschreven, maar wordt ook beoordeeld wat het toepasbaarheidspotentieel is. Tot slot zal mijn persoonlijke motivatie beschreven worden achter het kiezen van dit afstudeeronderwerp.

Hoofdstuk 4 is gericht op het creëren van een literaire basis. Het literatuur onderzoek is gericht op vijf thema's: religieus erfgoed, instrumentarium herbesteding, serious gaming & business simulaties, waarde en het financierings instrumentarium. Deze thema's omvatten alle relevante onderwerpen binnen dit afstudeeronderzoek en bieden een goede basis aan literaire kennis.

Hoofdstuk 5 geeft een planning weer waarbinnen dit onderzoek zal worden afgerond. Het doel is om met deze planning het onderzoek voor de zomer af te ronden.

1. INTRODUCTIE

This research proposal is the first product within the graduation process in the master Real Estate & Housing. The main theme chosen is Adaptive Reuse. The most convincing reason for me to chose this subject is that it is so relevant at this moment. During the first year of this master track it became clear what the impact of the crisis has been on the demand and supply of not only office buildings, but also monumental buildings. The vacancy is increasing and new methods and approaches need to be found in order to deal with this lack of equilibrium.

For as long as I remember I have had a passion for cultural heritage. The history and the atmosphere of monumental buildings intrigue me, and leave me wondering what the building has witnessed in all those years. In times of crisis it is hard to find the financial means necessary in order to preserve these buildings. From the developers perspective, the most profit can only be made if investments are as low as possible. Preserving the historical qualities of a building is certainly not the highest priority. The problems stated describe the complex situation that is occurring at this moment and that results in the main subject of this research. On the one hand there is an oversupply of cultural heritage and not enough financial means to maintain and renovate these buildings. But on the other hand, these monumental buildings have different types of value that in several ways can add to the quality of the neighborhood and society. However, in order for cultural heritage to add quality to the surroundings the buildings need to be proper maintained and serve a certain function well. It are these complex circumstances that make it difficult for religious heritage to be preserved. The typical characteristics of churches increase the difficulty in finding a new function for the building when it is left vacant. Also, the owners of these religious buildings tend to think they have a say in the approach towards finding a new function and are quite critical on what they believe should or should not be done. The sad thing is that the times are changing and the owners cannot have any more demands, simply because they run out of money. Their mindset needs to change so they can see and understand that adjustments might not be necessary and certainly not as bad as they think.

A precedent that I believe shows the possibilities once the situation is seen from an open-minded perspective is the Dominican church in Maastricht. The church dates from 1260 and was adapted to a bookshop in 2006. No major adjustments were made in the construction due to the use of separate constructions within the church (Kennisbank Herbestemming, 2012).

The interesting part is where the solution to finding a new function for the church meets the financial feasibility. Who is going to invest in a plan, when the owner of the church himself cannot afford it. Innovative methods and approaches have been developed over the years and ones creativity is tested continuously. This research proposal aims at finding more answers to this complex topic.



FIGURE 1 DOMINICAN CHURCH MAASTRICHT (SOURCE: JOOSTDEVREE.NL)

2. ONDERZOEKSOPZET

Before the problem statement can be formulated an analysis is made that describes the current situation and explains some background information. After the problem statement has been made clear the main aim of this research is described. Then the research questions and the contributing sub-questions are listed and explained. The conceptual model and an explanation of the values complete this chapter.

2.1 PROBLEEMANALYSE

In 2008 a newspaper article was published with alarming numbers concerning the upcoming vacancies of churches in the Netherlands. It was expected that in the next five to ten years another hundred religious buildings will become vacant (Kerkredactie, 2008). The main statement in this article was that the municipalities are not prepared well enough for the consequences of these numbers.

"Policy needed for vacant churches"

^ Lijkt belangrijker dan dat het is!

A more recent published newspaper article stresses that faith in the Dutch church has never been so low in the past twenty years. Now it is stated that half of the churches are threatened by vacancy (Metro nieuws, 2014). The numbers now reach 1700 to 2000 expected vacancies in the coming five years. To a total of 4200 religious buildings that exist in the Netherlands this is an alarming number.

**"Half of the churches threatened by vacancy -
Church owners need to become more creative"**

Since the 1960s the Catholic religion has decreased in popularity for the Dutch people (Sengers, 2003). According to the research by Sengers also the identification of the Catholics with their faith and church has decreased. Although many different causes for this decrease can be mentioned, they all seem to be of a more descriptive kind than explanatory.

From the early twentieth century until the second world war many churches were build because of the increasing popularity of the religion and a desire to rebuild churches after a period of war (Hendriks, 2008). At this moment this leaves the country with more churches than there is demand for. Even if the number of churches stayed the same when the demand was decreasing an oversupply of buildings would be the result. Because even more churches were build just before religion was about to lose its popularity the oversupply has never been greater. The biggest concern is that church owners cannot afford the high maintenance costs. Therefore more and more church governments get into financial trouble and are forced to find other solutions to the threatened vacancy (Van der Voordt, 2007).

Religious buildings have an important influence on the city and its citizens. The church not only has a great symbolic value, but very often is part of the identity of a city as well. In contradiction to regular real estate, it is extremely difficult to place a value on a religious buildings as the value often succeeds the economic value (Bisdom van Haarlem, 2008). An interesting and unfortunate remark that needs to be made is that municipalities decide to demolish religious buildings despite this irreplaceable value too often (Task Force, 2012). At

this moment this is the easiest way out for the parties involved, although this is certainly not the best option according to many citizens.

The lack of financial means lead to small renovation works, which are mainly aimed at the short term. In extreme situations it lead to the demolishing of buildings. The renovation works however, do not last on the long term (Van de Ven, 2010). Eventually, money needs to be spend again in order to keep the maintenance of the building op to the modern standard. When feasibility studies can be performed in an easier way, the parties involved might see that there are definitely other options to keep the building functioning, such as adaptive reuse.

Adapting religious buildings differs from adapting ordinary buildings in many ways considering the symbolic and historical value, which make feasibility studies more difficult. Once a certain tool or guide aids in providing insight in options that are relevant to that specific location and building, it becomes easier to explore these options. The real difficulty lies in two aspects. On the one hand the discussion needs to be broken open on the opportunities a religious building has to offer concerning "out of the box" functions, that can save the building from demolition. On the other hand it is difficult to put a value on a religious building, where many "soft" aspects play a leading role next to the economic value. How can a religious building be adapted to a different function while retaining the value? To be precise, with the word 'value' different types of value are meant, which embrace both soft and hard types of value involved in religious buildings. These values are further elaborated on in chapter 2.6 Values.

2.2 PROBLEEMSTELLING

Kerkeigenaren kunnen zich de hoge onderhoudskosten van kerkgebouwen niet meer veroorloven en komen daardoor in financiële problemen. Het gevolg hiervan is dat deze kerkgebouwen leeg komen te staan en niet meer onderhouden worden. Door de typische eigenschappen en symbolische waarde is het lastig een passende nieuwe functie te realiseren. Om het project dan ook nog financieel haalbaar te krijgen en partijen interesseren om te investeren in het herbestemmingsproject vermoelijkt het proces. Door het leeg laten staan van kerkgebouwen verslechterd de bouwkundige staat en kan het een slechte invloed hebben op de (directe) omgeving.

2.3 DOELSTELLING

De doelstelling voor dit afstudeeronderzoek is het genereren van kennis betreft de positie van waarde binnen het herbestemmingsproces van religieus erfgoed. In het verleden zijn al diverse onderzoeken gedaan naar verschillende gerelateerde thema's zoals het herbestemmingsproces in het algemeen (Hek, Kamstra, & Geraedts, 2004), het bepalen van de cultuurhistorische waarde (Beers, 2007), maar ook de transformatiepotentie van kerkgebouwen (Vlist, 2004). Het eindproduct van ieder van deze studies is een model dat de gebruiker helpt in het maken van beslissingen betreft het transformeren van een monumentaal gebouw. Deze modellen zijn vooral gericht op het bepalen of een gebouw überhaupt geschikt is om herbestemd te worden, en welke functies dan wellicht mogelijk zijn om te realiseren in het gebouw. Dit onderzoek wordt gezien als een aanvulling op de bestaande modellen.

Om het onderzoek te onderscheiden van de reeds gedane onderzoeken zal het eindproduct een andere vorm gaan krijgen. De kennis opgedaan uit het onderzoek zal in een interactieve omgeving worden toegepast, zodat kan worden gecontroleerd in hoeverre de betrokken partijen reageren op het integreren van 'waarde' binnen het herbestemmingsproces. Door

een game te ontwerpen kunnen eigenaren, maar ook andere geïnteresseerde partijen, in een simulatie voelen welke doelen en overwegingen de overige partijen in hun achterhoofd houden. Op deze manier kan wederzijds begrip worden ontwikkeld, maar kunnen ook interessante discussies ontstaan om de mogelijkheden in een breder veld te onderzoeken. Zo zullen de partijen uit hun eigen comfortzone getrokken worden, en kan als een team worden gezocht naar een passende oplossing voor de situatie. Een uitgebreidere beschrijving van het beoogde eindproduct wordt weergegeven in hoofdstuk 2.4 Eindproduct.

Om de doelstelling kort samen te vatten:

Het doel van dit onderzoek is om een duidelijker beeld te creëren van de positie van waarde binnen het herbestemmingsproces van kerkgebouwen. Met deze kennis kan een game worden ontwikkeld waarin het aspect waarde op een passende manier binnen het proces wordt opgenomen. Op deze manier kan het maximale uit een herbestemmingsproject worden gehaald. Voorgaande studies door onder andere Hek (2004), Van der Vlist (2004) en Van Beers (2007) en de stappen die uit deze studies volgden zullen de basis vormen van deze game.

2.4 EINDPRODUCT

Zoals vermeld onder hoofdstuk 2.3 Doelstelling, zal het eindproduct de vorm krijgen van een herbestemmingsgame. Binnen deze herbestemmingsgame zullen verschillende deelproducten een plek krijgen om het proces van de game te begeleiden. Allereerst zal de game zelf toegelicht worden. Vervolgens wordt beschreven welke bijproducten ontwikkeld zullen worden.

DE HERBESTEMMINGSGAME VOOR KERKGEBOUWEN

De Herbestemmingsgame is het eindproduct waar dit onderzoek toe zal leiden. De game biedt het ideale platform voor het integreren van het aspect 'waarde' binnen het herbestemmingsproces van kerkgebouwen. De game zal aan de hand van een ontwikkelde herbestemmingswijzer voor kerkgebouwen uit verschillende stappen worden opgebouwd. Deze stappen zullen nader worden beschreven onder de betreffende subkop. Waar in alle reeds ontwikkelde modellen een stappenplan wordt beschreven die de initiator aan de hand neemt door het proces heen, zal deze game een interactieve en vrije omgeving bieden waar ruimte is voor creativiteit, eigen inbreng en flexibiliteit. De game zal richtlijnen bieden om het proces sturen, maar niet om de richting te bepalen.

Door het bieden van een dergelijke interactieve omgeving als een game, krijgen de stakeholders de mogelijkheid om onderdeel te worden van het model, als echte spelers met belangen, emoties en intuïties (Mayer, 2009). Wat verder als belangrijk onderdeel wordt gezien van een simulatie is dat er meteen feedback is op bepaalde beslissingen of gebeurtenissen. Vervolgens krijgen de deelnemers de tijd om hierover na te denken, en te denken over verbeteringen, die eventueel zelfs meteen getest kunnen worden. Mede hierdoor is een spelvorm als deze een populair instrument om bij bedrijven in te zetten om bijvoorbeeld cultuurveranderingen in gang te zetten (Ermers, 2013). Verandering van gedrag en uiteindelijk ook de bedrijfscultuur is uitstekend van toepassing in het herbestemmingsproces van kerkgebouwen. Daar is namelijk gebleken dat de kerkeigenaren niet altijd objectief kunnen kijken naar de situatie en te emotioneel betrokken zijn om verstandige beslissingen te maken. Wanneer deze partij inziet wat de doelen en belangen van andere partijen zijn kunnen de ogen worden geopend, en kan het gedrag veranderen. Daarom dienen alle relevante actoren zoals de eigenaar, de gemeente, een architect, een

ontwikkelaar en wellicht een vertegenwoordiger van omwonenden te worden betrokken in deze game.

Aangezien het ontwerpen van een game buiten het vakgebied ligt van deze studie zal een interview gedaan worden met een onderzoekster van de faculteit Techniek, Bestuur & Management, Geertje Bekebrede. Door in gesprek te gaan met deze vrouw kan kennis worden opgedaan over de achtergrond van serious gaming en simulaties, en kunnen gedachtes worden uitgewisseld betreffende de exacte invulling van deze game. Verder zullen publicaties van dhr. Igor Mayer dienen als basis voor het literatuuronderzoek. De heer Mayer is ook benaderd voor een oriënterend gesprek, maar deze heeft aangegeven per 1 januari 2015 de TU Delft te hebben verlaten.

Enkele af- en overwegingen betreffende de game die nog moeten worden gemaakt zijn hieronder beschreven:

- Uit hoeveel rondes zal de game bestaan?
- Krijgt de game een digitaal of een niet-digitaal karakter?
- Het toevoegen van rekenmethodes aan de game is wellicht makkelijker te realiseren in een digitaal model, maar zijn deze methodes ook te begrijpen voor leken?
- Krijgen de deelnemers een fictieve rol in samenwerking met de werkelijke situatie, of wordt er een fictieve case ontworpen waarin de deelnemers hun eigen rol behouden. Een combinative hiervan in meerdere rondes is ook denkbaar.
- Door de game te beginnen met het neerleggen van enkele stellingen kan de discussie tussen de deelnemers, en dus de verschillende vakgebieden, op gang worden gebracht.

DE QUICK SCAN

Als onderdeel van de herbestemmingsgame zal in de eerste fase een Quick Scan worden uitgevoerd door de deelnemers om te bepalen of het betreffende kerkgebouw herbestemmingspotentie heeft. Op deze manier kan al vroeg in het proces worden bepaald voor welk kerkgebouw binnen het portfolio kan worden gezocht naar een andere functie en voor welk kerkgebouw behoud van functie de beste oplossing is. Indien er geen sprake is van een portfolio van kerkgebouwen kan alsnog de potentie van een herbestemmingsproject bepaald worden.

De Quick Scan zal de vorm krijgen van een doorstroomschema, waarin antwoord moet worden gegeven op simpele ja/nee vragen. Op die manier wordt het schema doorlopen en komt men uiteindelijk uit bij een oordeel. Een voorbeeld van een dergelijk stroomschema is weergegeven in **figuur ...**.

Waar in het literatuuronderzoek (hoofdstuk 4) dieper in wordt gegaan op de reeds gepubliceerde Transformatiepotentiometer van R. Geraedts en T. van der Voordt (2007) worden hier in een overzicht de stappen weergegeven die onderdeel zijn van deze meter:

1. Quick scan - verkenning + vetocriteria
2. Quick scan - haalbaarheidsscan + graduele criteria
3. Bepaling transformatieklasse
4. Scan financiële haalbaarheid
5. Checklist risico's planvorming

Deze meter is vooral gericht op het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. De criteria die voor het transformatieperspectief gelden voor kerkgebouwen kunnen dus wezenlijk verschillen. Dit dient ook in het onderzoek mee te worden genomen.

Een vergelijkbare meter is ontwikkeld door de heer Van der Vlist genaamd de Transformatiemeter voor kerkgebouwen (2004). De stappen van deze meter zijn als volgt:

1. Functiebeoordeling
2. Gebouwbeoordeling
3. Locatiebeoordeling
4. Financiële beoordeling
5. Eindweergave

In dit model worden vier aspecten beoordeeld, waarna in de eindweergave een diagram wordt gemaakt waar deze vier aspecten uiteen worden gezet in tegen 4 assen. Deze diagram vormt het eindoordeel van deze meter. Deze methode is wel gericht op kerkgebouwen, maar ook vooral op het eindproduct, en niet zozeer het proces.

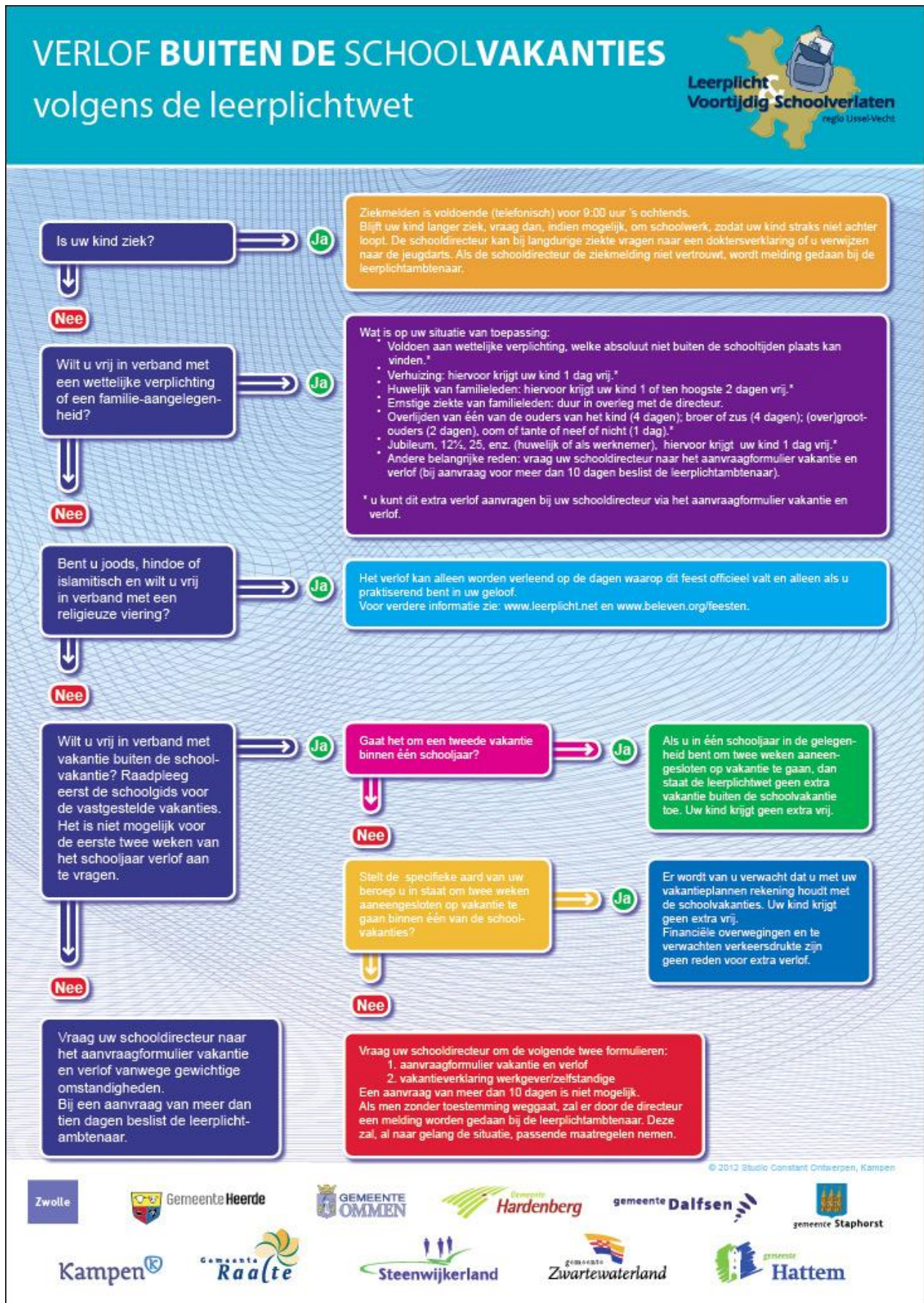
Aan de hand van deze voorbeelden kan een voorstel worden geformuleerd van de stappen die in de Quick Scan terug moeten komen. Door de stappen van de modellen te combineren komt men tot een schema dat alle relevante onderdelen aanstipt. Hieronder wordt een voorstel weergegeven van stappen voor de te ontwerpen Quick Scan:

1. Locatie: Centrumlocatie?
Wat is de situatie van vraag en aanbod in de directe omgeving?
Is er een bepaalde behoefte in de directe omgeving?
2. Gebouw: Bekendheid bij omwonenden?
Monumentaal gebouw?
Cultuurhistorische waarde?
Architectonische waarde?
Maatschappelijke waarde?
3. Functie: Zijn er veel mogelijkheden voor de invulling van het gebouw?
Is de plattegrond flexibel indeelbaar?
Heeft de eigenaar bezwaar tegen bepaalde functies?
4. Financiën: Zijn er reeds geschikte financieringsmethodes?
Is er reeds een investeerder bekend?

In dit voorstel zijn de hoofdonderwerpen van de Transformatiemeter voor Kerkgebouwen overgenomen. Deze onderwerpen worden het meest relevant geacht voor een korte en gemakkelijk zelfstandig te voltooien scan. In de Transformatiepotentiometer behoren veto criteria tot een van de eerste stappen. Deze dienen ook in de Quick Scan te worden opgenomen. De veto criteria zullen alleen opnieuw geformuleerd moeten worden aangezien deze Quick Scan het herbesteden van kerkgebouwen betreft, en niet het herbesteden van kantoorgebouwen. Dat is een wezenlijk verschil, waardoor de aandachtspunten ook zullen verschillen.

Deze Quick Scan is een simpele, korte en eenvoudig zelfstandig uit te voeren scan, die zonder problemen door alle deelnemers aan de game uitgevoerd kan worden. Door het simpele en eenvoudige karakter geeft de scan een indicatie van het transformatiepotentieel van een kerkgebouw weer. Deze indicatie zal niet als leidend worden aangenomen. Wel zal de scan snel knelpunten aangeven, waar wellicht extra aandacht aan dient te worden besteed. Per vraag zal vervolgens verwezen worden naar een uitgebreidere handleiding,

welke onder de subkop Herbestemmingswijzer wordt toegelicht. Deze handleiding biedt een samenvatting van alle stappen binnen het voorgeschreven proces, aangevuld met extra tips en voorbeelden uit de praktijk.



DE HERBESTEMMINGSWIJZER VOOR KERKGEBOUWEN

Zoals hierboven beschreven zal de Quick Scan een van de eerste stappen beslaan van de Herbestemmingsgame voor Kerkgebouwen. Deze scan en alle andere stappen die zullen volgen naar aanleiding van verder onderzoek zullen worden gebundeld in dit deelproduct: de Herbestemmingswijzer voor Kerkgebouwen. Deze bundel zal de handleiding vormen voor het spel en vat de te doorlopen stappen samen, aangevuld met relevante tips en voorbeelden. De Herbestemmingswijzer van de heer Hek (2004) vormt de leidraad in de invulling van deze nieuwe wijzer.

De Herbestemmingswijzer zoals deze reeds is gepubliceerd omvat de volgende stappen:

1. Functieselectie
2. Functiecombinatie
3. Vlekkenplan
4. Financiële toets
5. Markttoets

Hoewel deze methode in hoofdstuk 4 Literatuuronderzoek nader zal worden beschreven, is het interessant om hier te vermelden dat de markttoets naderhand is toegevoegd. Er is gebleken dat het relevant was om te onderzoeken of er wel vraag is naar een bepaalde gekozen functie. Hieruit blijkt eens te meer dat een degelijk marktonderzoek een cruciaal onderdeel is van het gehele herbestemmingsproces.

Hieronder wordt een voorstel gedaan voor de indeling van deze nieuwe Herbestemmingswijzer voor Kerkgebouwen. De hoofdthema's zijn identiek aan de stappen geformuleerd voor de Quick Scan. In dit onderdeel zal echter dieper worden ingegaan op de betreffende onderdelen.

1. *Locatie*
Globale verkenning van de locatie om te bepalen of locatie geschikt is voor bepaalde functies en of daar ook behoefte naar is.
2. *Gebouw*
Uitgebreide analyse van het gebouw en haar eigenschappen. Welke karakteristieken bepalen de waarde? Is het de bekendheid, architectonische waarde of historische waarde? Door niet meteen te beginnen met wat mogelijk is, maar door te kijken waar de belangrijkste waarde ligt kan sneller en gericht een oplossing worden gezocht die de waarde van het kerkgebouw in stand houdt.
3. *Functieselectie & Functiecombinatie*
Welke functie(s) zouden in het gebouw geplaatst kunnen worden?
4. *Markttoets*
Naar welke van deze functies is er vraag en wat is er vooral niet mogelijk?
5. *Financiële toets*
De financiële toets is vooral gericht op het zoeken naar en vinden van passende financieringsmethodes. Uiteraard is geen project hetzelfde, maar toch kunnen door omstandigheden bepaalde ideeën worden opgedaan uit het verleden. Vervolgens wordt een haalbaarheidstoets gedaan waaruit blijkt of het project ook financieel haalbaar zou zijn.

Om het ontwikkelen van deze methode haalbaar te maken worden de actoren bewust niet in het model meegenomen. Uiteraard zijn de actoren wel betrokken in de game, en zullen dus in het proces wel degelijk invloed hebben. Verder ligt voor dit onderzoek de nadruk op

de positie van waarde binnen het proces. Tijdens het toetsen van de ontwikkelde game en handleiding zullen de geformuleerde criteria en aannames betreffende het waardeoordeel worden herzien en eventueel worden aangevuld of aangepast. Deze conclusies vormen het antwoord op de hoofdvraag van het onderzoek. Deze hoofdvraag en bijbehorende subvragen zijn in Hoofdstuk 2.5 en 2.6 beschreven.

2.5 HOOFDVRAAG

Uit de probleemstelling is gebleken dat er meer kennis is vereist betreft het herbestemmen van religieus erfgoed. Omdat er met religieus erfgoed over het algemeen meer typische karakteristieken gemeend zijn dan met kantoorgebouwen bijvoorbeeld, en verschillende soorten waarde een rol spelen, is de hoofdvraag toegespitst op de relatie tussen deze soorten waarde en de haalbaarheid van een herbestemmingsproject. In hoeverre speelt de cultuurhistorische waarde van een kerkgebouw bijvoorbeeld een rol in het herbestemmen en in hoeverre heeft het kerkgebouw een maatschappelijke waarde die behouden dient te blijven? Wanneer factoren als deze niet in acht worden genomen is de kans aanwezig dat het project niet het beoogde succes behaalt. De hoofdvraag is daarom als volgt geformuleerd:

Op welke manier beïnvloed de **waarde** van **religieus erfgoed** de **haalbaarheid** van een **herbestemmingproject**?

De dikgedrukte woorden geven de hoofdthema's weer die van belang zijn binnen deze hoofdvraag. Het is belangrijk om deze thema's helder te definiëren om eventuele verwarring of misstanden te voorkomen. Hieronder worden de vier thema's toegelicht in een korte definitie. In hoofdstuk 4 Literatuuronderzoek worden de thema's verder uitgespitst aan de hand van diverse literatuurbronnen.

WAARDE

Waarde is een van de belangrijkste begrippen binnen dit onderzoek en kan op veel verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Hieronder is een definitie weergegeven van het woord.

*“waar•de (de; v; meervoud: waardes, waarden) **1**betekenis in het economisch verkeer, als ruilmiddel: in waarde verminderen; aanschaffingswaarde, aanschafwaarde, marktwaarde, nieuwwaarde, verkoopwaarde, winkelwaarde **2** betekenis in morele, geestelijke, sociale enz. zin: iem. in zijn (eigen) waarde laten hem nemen en waarderen zoals hij is” (Van Dale, 2008)*

In deze definitie is onderscheid gemaakt tussen twee vormen van waarde. Aan de ene kant de economische zin van het woord, en aan de andere kant de sociale, en meer ongreepbare zin, van het woord. Juist deze tweesplitsing is heel belangrijk om in het onderzoek te betrekken. Daarom is gekozen om de drie meest relevante soorten waarden in het onderzoek op te nemen: cultuurhistorische waarde, maatschappelijke waarde en financiële waarde. De keuze van deze waarden en een uitgebreidere uitleg is opgenomen in hoofdstuk 4.4 Waarde.

RELIGIEUS ERFGOED

De term religieus erfgoed zal menigeen welbekend in de oren klinken. Hieronder is een definitie weergegeven om eenduidigheid te creëren van de term 'religieus erfgoed' binnen dit onderzoek.

“Religieus erfgoed is het geheel van cultuuruitingen, materieel en immaterieel, roerend en onroerend, dat verwijst naar een religieuze, godsdienstige of devotionele context, of ermee in verband staat, zowel in het openbare als in het privé-domein. Het gaat om cultuuruitingen die de samenleving de moeite waard vindt om te bewaren en aan volgende generaties door te geven.” (Verhoeven, De Beyer, Schriemer, & Van der Lans, 2011)

Wat sterk naar voren komt in deze definitie is dat religieus erfgoed zowel het materiële als het immateriële omvat. In dit onderzoek wordt alleen het materiële in beschouwing genomen. En daarmee wordt vervolgens het gebouw zelf bedoeld, samen met eventuele vaste interieuronderdelen. Losse voorwerpen vallen niet binnen het bereik van dit onderzoek. De term ‘erfgoed’ duidt in dit geval ook op een extra eigenschap van de kerkgebouwen. Al het vastgoed dat wordt opgenomen in dit onderzoek zal een monumentale status hebben. Dit zal ook verder worden toegelicht in hoofdstuk 2.8 Onderzoeksmethode.

HAALBAARHEID

De term ‘haalbaarheid’ wordt op veel verschillende manieren gedefinieerd, geïnterpreteerd en bepaald. De definitie hieronder geeft een duidelijke omschrijving van het woord zoals er in dit onderzoek naar wordt verwezen.

“Een haalbaarheidsonderzoek is in de bouw vaak een onderzoek waaruit moet blijken of het programma van eisen voor bv. nieuwbouw of renovatie haalbaar is. Dit heeft o.a. betrekking op:

- haalbaarheid ten opzichte van wettelijke eisen zoals bv. Bestemmingsplan
- haalbaarheid ten opzichte van functionele aspecten (past alles er in?)
- haalbaarheid ivm. financiële aspecten (is het betaalbaar?).” (De Vree, 2014)

Naar aanleiding van deze definitie is het belangrijk om onderscheid te creëren tussen de termen ‘haalbaarheid’ en ‘potentie’. Zoals uit de definitie blijkt is haalbaarheid gericht op het bepalen van de mate van realiseerbaarheid van een project op alle denkbare vlakken. Het bepalen van de potentie van een gebouw is gericht op het onderzoeken van de mogelijkheden in de brede zin van het woord. Aangezien de financiële omstandigheden van de eigenaren van kerkgebouwen roepen tot een oplossing wordt de term ‘haalbaarheid’ als focuspunt gekozen, in tegenstelling tot ‘potentie’.

HERBESTEMMING

Herbestemming is een zeer actueel onderwerp binnen het vakgebied Real Estate & Housing en het hoofdthema van dit afstudeerlab. Hieronder wordt een definitie gegeven.

“Herbestemming. Een begrip waarmee een wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming van een vastgoedobject of gedeelte daarvan, wordt aangeduid, uit het oogpunt van een beoogde (hoger) renderende exploitatie en als het resultaat van een aanpassing van het eerdere prestatieniveau van dat object, zodat voldaan kan worden aan de (aangenomen) vraag van de nieuwe (potentiële) doelgroep(en), dan wel invulling gegeven kan worden aan de (eventueel) toegekende maatschappelijke functie.” (Keeris, 2001)

Enkele belangrijke punten worden aangestipt in de definitie hierboven. Herbestemming betreft het wijzigen van de oorspronkelijke functie van het kerkgebouw. Dit kan echter ook een gedeeltelijke wijziging betreffen. Met een gedeeltelijke wijziging kan worden bedoeld dat een gedeelte van het gebouw voor een andere functie gebruikt wordt, maar het is ook

mogelijk om deze verdeling in tijdsvakken te realiseren. Verder is het relevant om tijdelijke herbesteding mee te nemen in het onderzoek. Herbesteding heeft voornamelijk als doel om een rendabele exploitatie te verzorgen, wat in het geval van de leeg komende kerkgebouwen zeer wenselijk is.

2.6 ONDERZOEKSVRAGEN

Om tot een wel onderbouwd antwoord te komen op de hoofdvraag zijn verschillende onderzoeksvragen geformuleerd die onderverdeeld zijn in de vier hoofdthema's zoals hierboven vermeld: waarde, religieus erfgoed, haalbaarheid en herbestedingsproject. De deelvragen zullen ten eerste als basis dienen om de termen uitgebreider te definiëren en daarmee te verduidelijken, maar de vragen zullen de onderwerpen ook verder uitdiepen en een context te bieden voor het onderzoek.

Hoewel de vier hoofdthema's de onderdelen binnen de hoofdvraag goed omvatten, is er nog een thema dat toegevoegd dient te worden om het onderzoek een brede basis te geven. Uit verschillende literaire bronnen is namelijk gebleken dat het financiële aspect van een herbestedingsproject een essentieel onderdeel is in het bepalen van de haalbaarheid van een project en dus dient te worden meegenomen in het proces (Geraedts & D.J.M. van der Voordt, 2000; Hek et al., 2004; Vlist, 2004). Zoals in de probleemstelling is beschreven hebben de eigenaren moeite om het hoofd boven water te houden. Juist daarom is het van belang om niet alleen de mogelijkheden te onderzoeken om het kerkgebouw van leegstand te behoeden, maar ook voor het vinden van een financieel haalbare oplossing. Daarom wordt met een extra thema de link gelegd tussen het herbestedingsproject op zich en de financiële haalbaarheid daarvan.

De deelvragen zijn hieronder weergegeven. In Bijlage I is ook een overzicht weergegeven van de onderzoeksvragen. In dit overzicht zijn de vragen gekoppeld aan de gekozen onderzoeksmethode. De methodes die in dit onderzoek zullen worden toegepast zijn nader beschreven in hoofdstuk 2.8 Onderzoeksmethode.

1. Religieus Erfgoed

- a. Wat definieert religieus erfgoed?
- b. Welke vorm van religieus erfgoed is the focus van dit onderzoek?
- c. Wat karakteriseert religieus erfgoed?
- d. Hoe beschouwt de maatschappij leegstaand religieus erfgoed?

2. Waarde

- a. Welke vormen van waarde worden in dit onderzoek betrokken?
- b. Wat is de relatie tussen deze vormen van waarde?
- c. Welke waarden zijn doorslaggevend in het bepalen van de haalbaarheid van het herbesteden van religieus erfgoed?

3. Herbesteding

- a. Waarom wordt herbesteding gezien als een oplossing voor het probleem?
- b. Wat houdt herbesteding in?
- c. Hoe wordt nevengebruik begrepen onder herbesteding?
- d. Wat is de rol van de monumentenwet binnen het herbestedingstraject?
- e. Wat zijn de knelpunten waar men tegenaan loopt tijdens het herbesteden van religieus erfgoed?
- f. Welke factoren en karakteristieken spelen een rol in het herbesteden van religieus erfgoed?

g. In hoeverre kan tijdelijke herbestemming als oplossing worden gezien?

4. Haalbaarheid

- a. Wat wordt verstaan onder de haalbaarheid van een project?
- b. Welke factoren en karakteristieken spelen een rol in het bepalen van de haalbaarheid van een herbestemmingsproject van religieus erfgoed?
- c. Hoe kan de haalbaarheid van een project op een snelle en efficiënte manier worden bepaald?

5. Financieringsinstrumentarium

- a. Welke financieringsmethodes en subsidies zijn momenteel beschikbaar?
- b. Wat zijn nieuwe manieren van financieren?
- c. Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald in de praktijk?

2.7 CONCEPTUEEL MODEL

In figuur ... is het conceptueel model weergegeven wat de basis omschrijft van dit onderzoek. Het model beschrijft het proces van de verschillende factoren die een rol spelen binnen dit onderzoek. Allereerst wordt het religieus erfgoed bepaald door verschillende factoren, zoals aanpasbaarheid, functionaliteit, duurzaamheid en de financiële omstandigheden, maar ook door verschillende bouwkundige eigenschappen zoals de architectuur, staat van het gebouw, monumentale status en statistische eigenschappen. Deze factoren samen hebben een invloed op de waarde van het gebouw. De waarde van het gebouw wordt op haar beurt verdeeld in drie soorten waarde: financiële waarde, maatschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn onderling gerelateerd en geven een indicatie van de alles omvattende waarde van het kerkgebouw. Vervolgens wordt een link gelegd met de herbestemming en het potentieel van een project als deze. Het rode vraagteken geeft hierin weer dat onduidelijk is in hoeverre de waarde invloed heeft op het potentieel in eerste instantie, maar de haalbaarheid van het project in tweede instantie. Het antwoord op de vraag of de herbestemming haalbaar is hangt af van de marktomstandigheden en de betrokken actoren. Vervolgens kan een uitspraak worden gedaan wat het beste is om te doen: niets, het gebouw afstoten, onderhouden in de huidige staat, slopen, of het aanpassen.

De grijs ingekleurde vlakken met de donkere rand zijn de hoofdthema's van de onderzoeksvraag. Samen met de verschillende soorten waarde vormen deze thema's de basis van het onderzoek. Deze aspecten zullen volledig uitgediept worden, waar de witgekleurde vlakken slechts licht aangestipt worden. Deze grijze vlakken geven dus de begrenzing aan van het onderzoek en bieden een framework waarbinnen het onderzoek plaats zal vinden. Het rode vraagteken geeft de onderzoeksvraag weer en zal worden beantwoord zodra het onderzoek is afgerond.

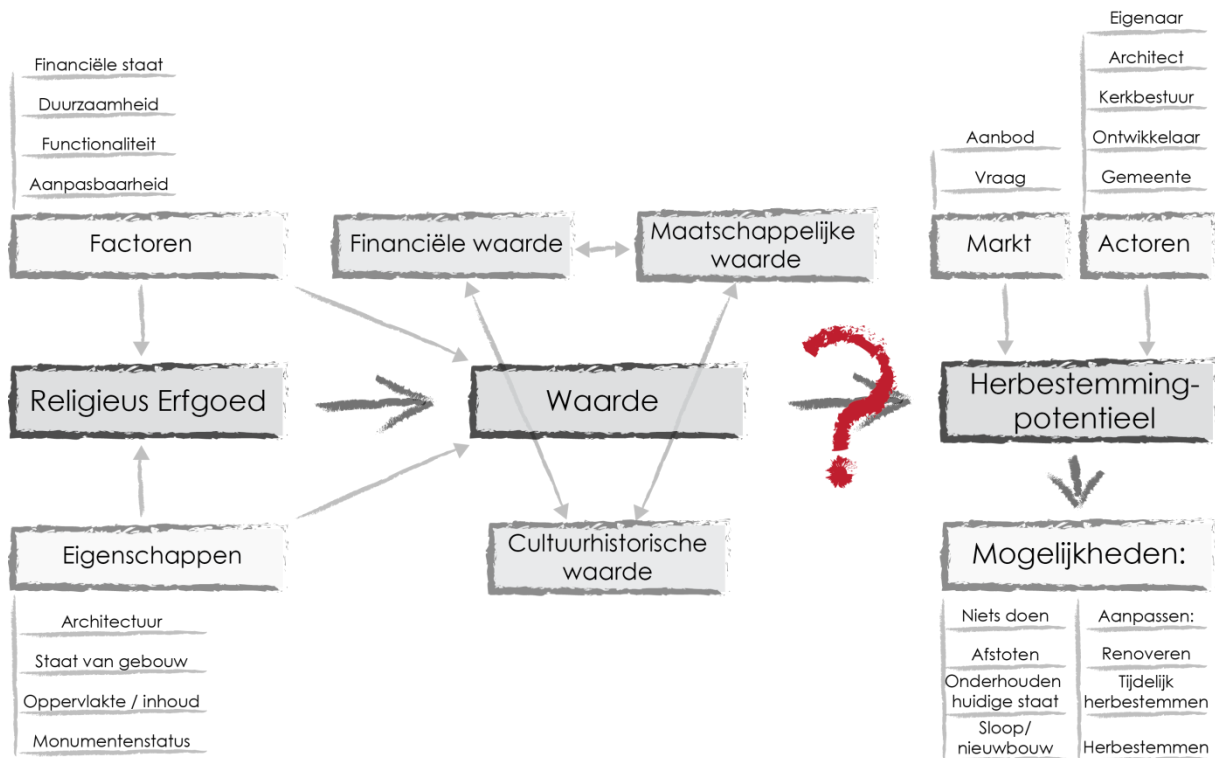


FIGURE 2 CONCEPTUEEL MODEL (EIGEN ILLUSTRATIE, 2014)

2.8 ONDERZOEKSMETHODE

Concerning the research methods is chosen for a combination between case studies, doing interviews with people in and outside the field and reviewing literature. This will result in a very broad field of information that in combination leads to a well substantiated conclusion.

CASE STUDIES

Case studies should be selected in order to create a sample of religious buildings that have been adapted in the past, in either a successful or unsuccessful way. When selecting these cases international projects are also interesting to investigate different approaches towards religious heritage. The criteria for the case studies will be formulated in the following weeks.

- Afgeronde projecten?
- Welke factoren maakten een project (on)succesvol?
- Wat waren de gebruikte financieringsmethodes?
- Internationale projecten? Wat is anders in de aanpak van deze projecten?

Getransformeerde kerken vs. Leegstaande kerken vs. Kerken die binnenkort leeg komen te staan

Misschien juist: Gesloopte kerken vs. Kerken die behouden blijven?

Criteria?

- Locatie/regio
- Soort gebouw

Voorbeelden uit presentatie (uitbreiden):

Afgeronde projecten:

- Dominicanenkerk Maastricht (Boekwinkel)
- Jozefkerk Arnhem (Skatehal)

Ook minder succesvolle projecten in onderzoek betrekken!

Projecten aanbevolen door Restauratiefonds

1. Case studies

Waarom worden bepaalde case studies gekozen? Het doel van dit onderzoek is om erachter te komen in hoeverre de waarde van een kerkgebouw het herbestemmingspotentieel beïnvloed. Case studies kunnen hieraan bijdragen door te analyseren welke waarden van het kerkgebouw van tevoren zijn bepaald en hoe daarop in is gespeeld in de uitwerking van het project. Wat maakte dat het project tot een succes is geworden, of wat waren juist de redenen waarom een project niet tot zijn recht is gekomen.

Enige criteria waar de case studies aan moeten voldoen worden als volgt beschreven:

- Het moet gaan om een traditioneel kerkgebouw, deze zijn over het algemeen moeilijker te herbestemmen dan bijvoorbeeld kloostergebouwen door de karakteristieke eigenschappen.
- De case studies moeten monumenten zijn (er wordt ook over religieus erfgoed gesproken in de onderzoeksvragen). Het onderscheid tussen Rijks- of Gemeentemonumenten wordt hierin niet gemaakt, maar moet uiteraard wel worden beschreven. (In de Aanbeveling kan worden opgenomen dat het onderzoek zou kunnen worden aangevuld "niet monumenten". Over het algemeen is het voor deze kerkgebouwen nog moeilijker een herbestemming te vinden, aangezien er geen bescherming heerst over het gebouw. Hiervoor zouden dus andere methodes kunnen gelden.). Deze beslissing is ook gemaakt vanuit het oogpunt van het Restauratiefonds, welke enkel ervaring heeft met monumenten.

De volgende punten moeten in iedere case study worden geanalyseerd:

- Achtergrond informatie betreft bouwjaar, architect, type kerk, jaar transformatie, monumentale status, etc.
- Hoe was het proces verlopen van initiatie tot realisatie? Is er een methode gebruikt?
- Welke partijen waren betrokken in welke fase van het proces, waren er samenwerkingsverbanden?
- Wat waren succesvolle en minder succesvolle aspecten van het project als geheel
- Wat was de financiële situatie van de eigenaar? In hoeverre was herbestemming de enige oplossing/noodzaak?
- Hoe is het project uiteindelijk gefinancierd?
- Welke karakteristieken van het gebouw werden hoog op waarde geschat?
- Op welke problemen werden gestuit tijdens het proces en welke oplossingen zijn hier voor gevonden?
- Hoe is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd?
- Hoe is de monumentenwet binnen het project betrokken?

Voor de gesloopte kerken zijn enkele andere punten van belang:

- Wat is de nieuwe bestemming geworden van het gebied waar de kerk ooit stond?
- Wat maakte dat de kerk niet behouden kon blijven? Wat gaf de doorslag?
- Is er (door omwonenden) actie gevoerd tegen het slopen van dit kerkgebouw?

- Hoe waren de financiële omstandigheden van de eigenaar?
- Welke eigenschappen/karakteristieken van de kerk werden het meest gewaardeerd?

De case studies worden verdeeld in twee categorieën om het behapbaar te maken. De categorieën zijn getransformeerde kerken, die onderverdeeld worden in succesvol ofwel onsuccesvol geachte projecten, en gesloopte kerken waaruit onderzoek is gebleken dat deze nog steeds gemist worden. Dit onderzoek is een verkiezing geweest getiteld 'De mooiste gesloopte kerk'. In deze verkiezing konden bezoekers van de site de gesloopte kerken cijfers geven, waaruit een lijst rolde met gesloopte kerkgebouwen.

Getransformeerde kerken | (on)Succesvol

Hieronder moeten een paar voorstellen worden gedaan om te analyseren. Deze case studies moeten nog worden besproken met het Restauratiefonds. Wellicht hebben zij daar een bepaalde voorkeur voor projecten die nader geanalyseerd moeten worden. Verderop in dit document is een lijst begonnen met potentiële projecten.

- ...

Opmerkingen:

- Er dient wellicht ook onderscheid te worden gemaakt tussen tijdelijke herbestemmingsprojecten en definitieve herbestemming?
- Nevengebruik is ook een interessante optie.

Gesloopte kerken | Gemist

Hieronder worden een paar voorstellen gedaan om te analyseren. Het is de top 5 van de uitslag van de 'mooiste gesloopte kerk':

- Koninginnekerk, Rotterdam - gesloopt 1972
- Sint-Michaëlskerk, Zwolle - gesloopt 1965
- Maria Magdalenakerk, Amsterdam - gesloopt 1968
- Sint Willibrordus Buiten de Veste, Amsterdam - gesloopt 1970
- Sint-Liduinakerk of Frankelandsekerk, Schiedam - gesloopt 1969

Opmerkingen:

- Emoties maken dat gebouw gemist wordt, herinneringen, etc.
- Veel kerken gesloopt in jaren 60/70, kinderen van nu weten dat al niet meer.
- Sloop wordt meest betreurd als grond geen goede functie heeft teruggekregen?
- Op de site staan opmerkingen van mensen die gestemd hebben op deze kerk.

2. Interviews

De interviews worden met name afgenomen ter verduidelijking van situaties met betrekking tot de case studies. Zo zullen voornamelijk interviews worden afgenomen bij eigenaren, om de omstandigheden te verduidelijken (financieel en emotioneel). Ook kunnen omwonenden worden geïnterviewd om te bepalen in hoeverre de kerk in zijn huidige vorm waarde heeft voor de omgeving en om erachter te komen of de gesloopte kerken wel degelijk nog betreurd worden door omwonenden. Verder is het interessant om experts te ondervragen over de verschillende soorten waarden, over financieringsinstrumenten en over de ervaring met betrekking tot herbestemmingprojecten van kerkgebouwen.

In interviews voorafgaand aan herbestemmingsgame moeten doelen en criteria worden besproken, zodat deze in game getest kunnen worden

Semigestructureerde interviews | Experts & Eigenaren

Experts (Waarde | Financiering):

1. ...

Eigenaren:

1. Naam + Functie?
2. Uit welke bronnen genereert de kerk inkomsten?
3. In hoeverre zijn de onderhoudskosten nog te financieren?
4. Hoe zou u de toekomst graag zien voor uw kerk?
5. Wat zou u absoluut niet voor functie in uw kerk willen zien?
6. Bent u bereid de kerk te verkopen?
7. Heeft u meerdere kerkgebouwen in uw portfolio?
8. ...

Gestructureerde interviews/Enquêtes | Omwonenden & Kerkgangers

1. Heeft u een kerkelijke achtergrond?
2. Vind u kerken in het algemeen een prettige invloed op de stad hebben?
(schaal: stad | buurt | straat)
3. Heeft u liever een kerk in uw straat of een nieuw appartementencomplex?
4. Weet u dat hier vroeger een kerk heeft gestaan in de wijk?
5. Zo ja, wat vond u waardevol aan deze kerk?
6. Wat vond u een nadeel van de aanwezigheid van deze kerk?
7. Had u liever gezien dat de kerk behouden was gebleven?
8. Had u tijd/geld willen steken in het onderhouden van deze kerk?
9. Had de kerk aangepast mogen worden voor een modernere functie?
10. Welke functie had u geschikt geacht voor een kerkgebouw als deze? Denkend aan wat uw wijk wellicht zou kunnen gebruiken?

INTERVIEWS

Interviews with ~~people from the field~~ experts (heritage owners and governmental officers) will provide a broader range of knowledge concerning the way religious heritage can be valued. In the end it is important to understand the relations between values and certain

characteristics. To understand the answer to the "why"-question qualitative research is required. Furthermore, interviewing citizens on their view on the value of religious heritage leads to a better understanding of the current vision on religious heritage. The values that citizens consider as being most important are to be preserved in order to reach a high social value.

Mensen die regelmatig kerk bezoeken vs. Mensen die geen binding hebben met een kerkgebouw

Groepen verdelen naar leeftijd?

Ook kerkeigenaren vragen naar financiële omstandigheden van cases

3. Literatuur

Literatuuronderzoek vormt de basis voor voornamelijk het scheppen van een duidelijk theoretisch kader voor het onderzoek. Zo zullen definities van de belangrijke thema's worden gegeven, en zal worden onderzocht in hoeverre in de beschikbare literatuur antwoorden gevonden kunnen worden op de gestelde vragen. Literatuuronderzoek wordt in het algemeen beschouwd als het leggen van een basis, waarin de nodige kennis van het hoofdonderwerp wordt opgedaan. De andere methodes (case studies en interviews) zullen hier op voort bouwen.

LITERATUURONDERZOEK

Literature reviews contribute to developing a framework of what has already been researched and where this research project can fill in the gaps. Literature also adds in theoretical background information

Focus op literatuur over:

- Waarde
- Religieus erfgoed

2.9 ONDERZOEKSONTWERP

Cyclisch proces:

Leren – Ontwerpen – Testen – leren (ook cyclisch)

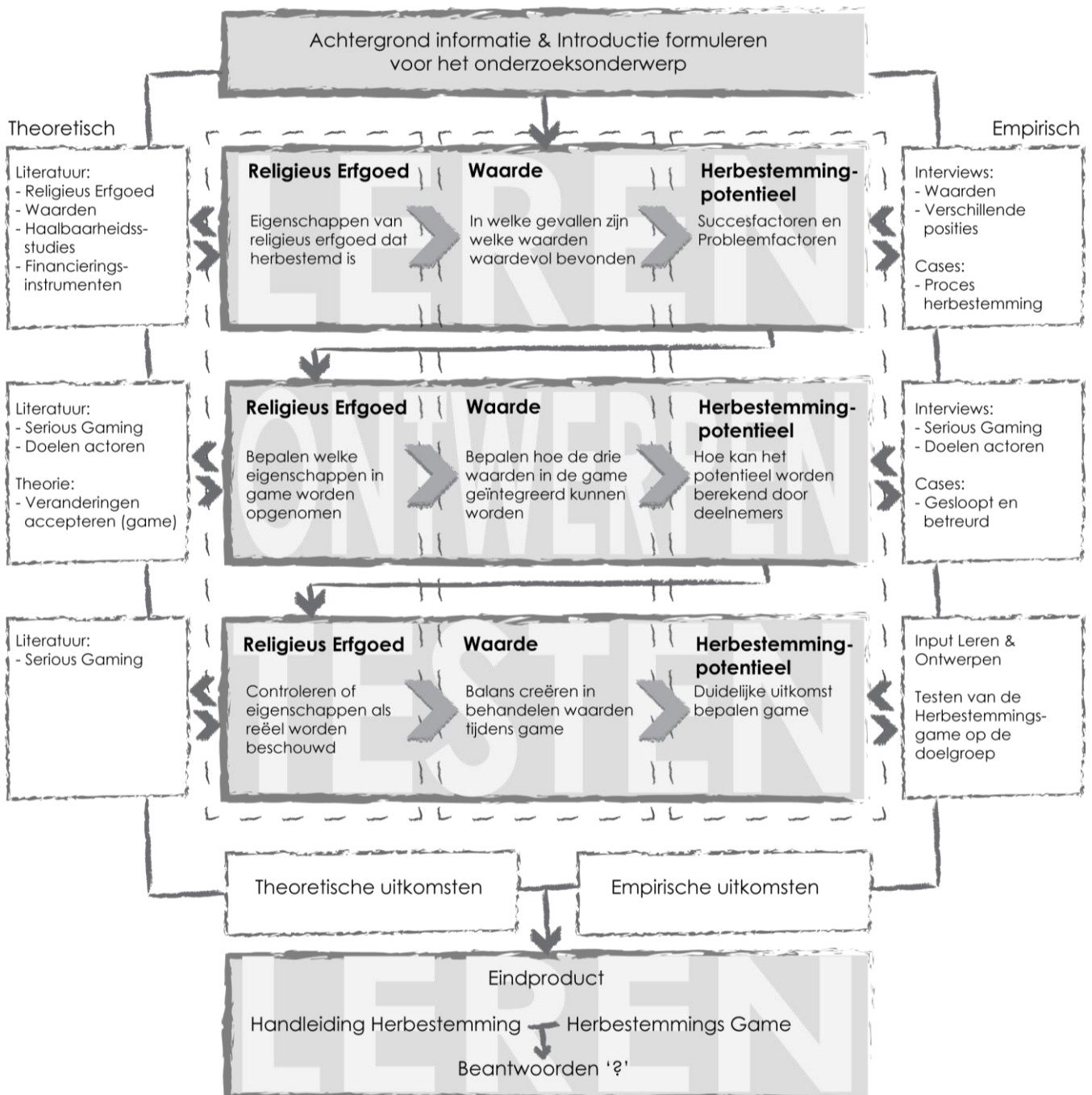
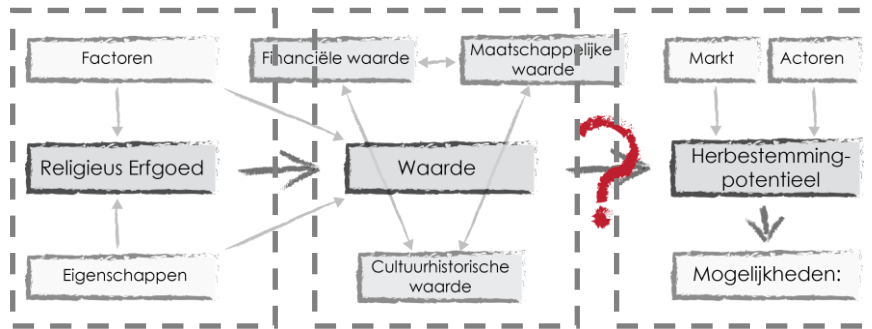


FIGURE 3 ONDERZOEKSONTWERP (EIGEN ILLUSTRATIE, 2014)

2.10 AFSTUDEERORGANISATIE

During the first phase of this graduation project it became clear that the main focus of this research would lie on religious heritage. A foundation that is currently very much involved in the discussion concerning adapting religious buildings is the National Restoration fund.

The National Restoration fund is an independent organization involved in granting funds and subsidies to owners of monumental buildings to pay for restoration works and maintenance. Besides being financially involved the fund has a lot of experience and information to offer in restoration projects.

At this moment the National Restoration fund is one of the parties involved in study group 'management, exploitation and finance'. This group is founded to share knowledge concerning the financial aspects of adapting religious heritage. Subjects that pass in review are finding new ways of exploitation and financing, innovating in realizing lower energy costs, but also surveying the current subsidy and funding tools.

Once the topic of this graduation project was set, the connection to this study group was easily made thanks to my mentoring teachers. The subjects that the study group deal with definitely have common ground with this graduation thesis. This common ground will form the foundation of this collaboration. Where I can offer this study group the results from my research, which can be used for publications, they can provide me with a wide range of literature and a broad network of professionals within this field of work.

3. CONTEXT

3.1 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Although a lot of research has been done already concerning the value of cultural and religious heritage, it is very difficult to put a value on the symbolic and historical value of buildings. Ruijgrok (2006) has made a start on three types of value in relation to cultural heritage. By applying a Hedonic Pricing method it became possible to express the cultural value in Euro's. As stated in the article a lot more data and research is required before the values can be transferred for different types of locations.

The importance of good feasibility studies on the reuse of vacant buildings is underestimated. Currently, feasibility studies are too much effort and cost too much money for building owners to be interesting to pursue. By bringing the bar down and making this feasibility studies more approachable these studies can be done in a more easy and faster way leading to more creative solutions in contradiction to capital destruction which seems as the easiest solution right now (Task Force, 2012).

Voortbouwen op bestaande onderzoeken van afstudeerders.

3.2 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Societal changes have led to a decrease in popularity of religion. However, this does not mean that religious buildings therefore have less meaning to society. From way back the church has been a place where people meet and interact. The church often is a building which contributes to the identity of a city (Metro nieuws, 2014). Once religious buildings are left vacant or even are demolished due to the lack of financial means the historical meaning of this building is overlooked.

Furthermore, demolishing solid religious buildings is a severe form of capital destruction. These buildings were built with the commitment, input and money of the local governments. Perhaps these buildings play, or can play again, a big role in social integration within the neighborhood. Losing these buildings definitely affects the identity of cities and will negatively affect the touristic opportunities (Task Force, 2012).

Changing the mentality towards religious heritage will positively affect the opportunities that might arise for these buildings. The church might become a place where people meet again and keep serving the community, although that might be in a different way than the owner would have expected.

veranderen mentaliteit maar ook beïnvloeden herbestemmings mogelijkheden

3.3 TOEPASBAARHEIDSPOTENTIEEL

3.4 PERSOONLIJKE MOTIVATIE

4. LITERATUUR ONDERZOEK

4.1 RELIGIEUS ERFGOED

4.2 INSTRUMENTARIUM HERBESTEMMING

TRANSFORMATIEPOTENTIEMETER – R. GERAEDTS & T. V/D VOORDT

CULTUURHISTORISCHE WAARDEMETER – B.J. VAN BEERS

HERBESTEMMINGSWIJZER – M. HEK

TRANSFORMATIEMETER VOOR KERKGEBOUWEN – N. V/D VLIST

4.3 SERIOUS GAMING & BUSINESS SIMULATIES

Business simulatie – KPN

3 toepassingsgebieden...

4.4 WAARDE

As stated in the previous subchapter the value of religious heritage is an important part of this research. Several sub-questions on value have also been formulated in order to get an answer to the main research question. What has the first priority however, is to clearly define the boundaries of this research. In literature sources many different types of value have been explained and elaborated on. To prevent any misunderstandings from happening the main types of value found in literature have been combined in figure 3.

Figure 3 shows an assumption of the relationships between the types of value based on logical thinking. Social value has been placed in the middle of the figure, as the centre of all types of value. In one way or another all types of value have an influence on society, either in a financial way, or perhaps in a more cultural valuable way. Further research will prove whether the assumptions made were correct and the model can be adapted to whatever results from the research. For now, all types of values were divided into categories according to their main topic. Types of values that are considered to have somewhat the same meaning were linked in a grey box. The red dotted lines and arrows emphasize what types of values will be part of this research. During the research the exact definitions of the terms and the relations between one and another will become more clear.

The symbols shown next to the types of value chosen to be the main focus in this research project also reflect in the image on the front page. The church represent the religious heritage as the main topic of this research, where the symbols represent all the types of value that are concerned when adapting a religious building.



FIGURE 4 WAARDE (EIGEN ILLUSTRATIE, 2014)

Als financiële waarde meest belangrijk blijkt te zijn, moet deze centraal staan!

Voeg **literaire bronnen** toe... Model uitbreiden met opgedane kennis uit literatuur en interviews. Wat is de relatie tussen alle waarden en economische waarde?

4.4 FINANCIERINGS INSTRUMENTARIUM

Volgt in januari na gesprekken met medewerkers van het Stichting Nationaal Restauratiefonds...

5. PLANNING

5.1 TIJDSPLANNING

Opzet planning relevante data, deadlines, en eventuele (her)tentamens.

5.2 OPZET AFSTUDEERONDERZOEK

Inhoudsopgave uiteindelijk afstudeeronderzoek

LITERATUUR LIJST

- Beers, B. J. v. (2007). *Cultuurhistorische Waardemeter Transformatie van Kantoorgebouwen* (1 ed.). Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Bisdom van Haarlem. (2008). *Onderzoek herbestemming kerken en kerklocaties*. Haarlem.
- De Vree, J. (2014). *Haalbaarheidsonderzoek*. Retrieved 29-12-2014, from <http://www.joostdevree.nl/shtmls/haalbaarheidsonderzoek.shtml>
- Ermers, J. (2013). *De kracht van businesssimulatie als veranderinstrument Serious Gaming. Leren door te ervaren* (1 ed.): Trophonios Publishing.
- Geraedts, R. P., & D.J.M. van der Voordt. (2000). *Woonkantoren; Meetinstrument voor de Transformatiepotentie van Kantoren naar Woningen. intern artikel Afdeling Real Estate & Housing, faculteit Bouwkunde*.
- Hek, K. G., Kamstra, J., & Geraedts, R. P. (2004). *Herbestemmingswijzer*. Delft: Publikatieburo.
- Hendriks, L. (2008). *Een beslissingsondersteunend model voor het proces voorafgaand aan hergebruik of herbestemming van kerkgebouwen*. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- Keeris. (Ed.) (2001) *Vastgoedbeheer Lexicon*.
- Kennisbank Herbestemming. (2012). *Boekhandel Selexyz in Dominicanenkerk Maastricht*. Retrieved 26-10-2014, from <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/boekhandel-selexyz-in-dominicanenkerk-maastricht>
- Kerkredactie. (2008). *Beleid nodig voor leegstand kerken. Reformatorisch Dagblad*. Retrieved from http://www.refdag.nl/kerkplein/kerknieuws/beleid_nodig_voor_leegstand_kerken_1_270203
- Mayer, I. (2009). (serious) Gaming in de publieke sector: meer dan een trukendoos? *Thema Bestuurskunde*(3).
- Metro nieuws. (2014, 29-04-2014). *Helpt kerken bedreigd met leegstand - Kerkeigenaren moeten creatiever worden. Metro*. Retrieved from <http://www.metronieuws.nl/nieuws/helpt-kerken-bedreigd-met-leegstand-kerkeigenaren-moeten-creatiever-worden/SrZndC!iERF7bLObkBAk/>
- Ruijgrok, E. C. M. (2006). *The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands. Journal of Cultural Heritage*, 7(2006), 206-213.
- Sengers, E. (2003). *Al zijn wij katholiek, wij zijn Nederlanders*. Katholieke Theologische Universiteit, Utrecht.
- Task Force. (2012, 24-05-2012). *Nederland schiet door in het slopen van kerkgebouwen*. Retrieved from <http://www.toekomstkerkgebouwen.nl/NL/content/2-0-20/nieuws.htm>
- Van Dale. (Ed.) (2008) *De Dikke Van Dale* (14 ed.). Utrecht: Van Dale Uitgevers.
- Van de Ven, W. (2010). *De Steen De toekomst van de Brabantse kloostergebouwen, studiedag 21 januari 2010*.
- Van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van Kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Verhoeven, P., De Beyer, M., Schriemer, I., & Van der Lans, S. (2011). *Handreiking roerend religieus erfgoed* (Drukwerkconsultancy Ed.).
- Vlist, N. v. d. (2004). *Geloofwaardige Transformatie*. Technische Universiteit Delft, Delft.

BIJLAGE I LITERATUUR SET-UP

Deze bijlage geeft een overzicht van de onderzoeksvragen in combinatie met de gekozen onderzoeksmethode. Daarnaast is de lijst aangevuld met relevante literatuurbronnen.

Religieus Erfgoed

- a. Wat definieert religieus erfgoed?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Bernts, T., & Kregting, J. (2010). De kerk telt (Vol. 594). Nijmegen: Kaski.
 - Vecco, M. (2009). A definition of cultural heritage: from the tangible to the intangible. *Journal of Cultural Heritage*, 11(2010), 321-324.
 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). Een toekomst voor kerken: Handreiking voor het herbestemmen van vrijgekomen kerkgebouwen.
- b. Welke vorm van religieus erfgoed is the focus van dit onderzoek?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
- c. Wat karakteriseert religieus erfgoed?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). Een toekomst voor kerken: Handreiking voor het herbestemmen van vrijgekomen kerkgebouwen.
 - Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Technische Universiteit Delft, Delft.
- d. Hoe beschouwt de maatschappij leegstaand religieus erfgoed?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van Kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010

2. Waarde

- a. Welke vormen van waarde worden in dit onderzoek betrokken?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Remoy, H. T. (2010). Out of Office: A study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent. Delft: Technische Universiteit Delft.
 - Remoy, H. T., & Van der Voordt, T. (2011). *Zorg voor Leegstand*. Amsterdam: Imago Printing.
 - Ruijgrok, E. C. M. (2006). The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands. *Journal of Cultural Heritage*, 7(2006), 206-213.
 - Van der Voordt, T. (2007). *Transformatie van Kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
 - Wang, H.-J., & Zeng, Z.-T. (2010). A multi-objective decision-making process for reuse selection of historic buildings. *Expert Systems with Applications*, 37(2010), 1241-1249.
- b. Wat is de relatie tussen deze vormen van waarde?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Bedate, A., Herrero, L. C., & Sanz, J. A. (2004). Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain. *Journal of Cultural Heritage*, 5(2004), 101-111.
 - Ruijgrok, E. C. M. (2006). The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands. *Journal of Cultural Heritage*, 7(2006), 206-213.

- c. Welke waarden zijn doorslaggevend in het bepalen van de haalbaarheid van het herbestemmen van religieus erfgoed?
- Literatuuronderzoek & Interviews
 - Bisdom van Haarlem. (2008a). Aanbevelingen herbesteding kerken en kerklocaties. Haarlem.
 - Bisdom van Haarlem. (2008b). Onderzoek herbesteding kerken en kerklocaties. Haarlem.
 - Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Emerald*, 29(5), 411-421.
 - Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Technische Universiteit Delft, Delft.
 - Tuan, T. H., & Navrud, S. (2008). Capturing the benefits of preserving cultural heritage. *Journal of Cultural Heritage* 9, 9(2008), 326-337.

3. Herbestemming

- a. Waarom wordt herbesteding gezien als een oplossing voor het probleem?
- Literatuuronderzoek & Interviews
 - Hendriks, L. (2008). *Een beslissingsondersteunend model voor het proces voorafgaand aan hergebruik of herbesteding van kerkgebouwen*. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
 - Van der Staak, M. W. (2013). *Een procesanalyse van de herbesteding van katholieke kerken*. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
 - Velthuis, K., & Spennemann, D. H. R. (2007). The future of defunct religious buildings: dutch approaches to their adaptive re-use. *Cultural Trends*, 16(1), 43-66.
- b. Wat houdt herbesteding in?
- Literatuuronderzoek & Interviews
 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). Een toekomst voor kerken: Handreiking voor het herbesteden van vrijgekomen kerkgebouwen.
 - Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Technische Universiteit Delft, Delft.
 - Van der Staak, M. W. (2013). *Een procesanalyse van de herbesteding van katholieke kerken*. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- c. Hoe wordt nevengebruik begrepen onder herbesteding?
- Literatuuronderzoek & Interviews
 - Velthuis, K., & Spennemann, D. H. R. (2007). The future of defunct religious buildings: dutch approaches to their adaptive re-use. *Cultural Trends*, 16(1), 43-66.
- d. Wat is de rol van de monumentenwet binnen het herbestedingstraject?
- Literatuuronderzoek & Case studies
 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). Een toekomst voor kerken: Handreiking voor het herbesteden van vrijgekomen kerkgebouwen.
 - Schunselaar, T. (2009). *Transformatie van beschermde monumenten*. Technische Universiteit Delft, Delft.
 - Van der Staak, M. W. (2013). *Een procesanalyse van de herbesteding van katholieke kerken*. Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- e. Wat zijn de knelpunten waar men tegenaan loopt tijdens het herbesteden van religieus erfgoed?
- Case studies
- f. Welke factoren en karakteristieken spelen een rol in het herbesteden van religieus erfgoed?
- Case studies
- g. In hoeverre kan tijdelijke herbesteding als oplossing worden gezien?
- Case studies

4. Haalbaarheid/potentie

- a. Wat wordt verstaan onder de haalbaarheid/potentie van een project?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
- b. Welke factoren en karakteristieken spelen een rol in het bepalen van de haalbaarheid van een herbestemmingsproject van religieus erfgoed?
 - Case studies
- c. Hoe kan de haalbaarheid/potentie van een project op een snelle en efficiënte manier worden bepaald?
 - Literatuuronderzoek

5. Financieringsinstrumentarium

- a. Welke financieringsmethodes en subsidies zijn momenteel beschikbaar?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2012). Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten *Informatieblad*.
- b. Wat zijn nieuwe manieren van financieren?
 - Literatuuronderzoek & Interviews
 - Tweed, C., & Sutherland, M. (2007). Built cultural heritage and sustainable urban development. *Landscape and Urban Planning*, 83(2007), 62-69.
- c. Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald in de praktijk?
 - Case studies & Interviews

BIJLAGE II – LOGBOEK BIJENKOMSTEN RESTAURATIEFONDS

10 oktober 2014

Meeting met Barend Jan Schrieken en Marieke Brouwer

15 oktober 2014

Belafsprak met Barend Jan Schrieken en Marieke Brouwer

4 november 2014

Eerste vergadering werkgroep

8 december 2014

Meeting met Barend Jan Schrieken en Marieke Brouwer