



## UvA-DARE (Digital Academic Repository)

### De triomf van de monumentale stad

*waardering historische kenmerken*

Marlet, G.; Ponds, R.; Poort, J.; van Woerkens, C.

#### Publication date

2015

#### Document Version

Final published version

#### Published in

Real Estate Research Quarterly

[Link to publication](#)

#### Citation for published version (APA):

Marlet, G., Ponds, R., Poort, J., & van Woerkens, C. (2015). De triomf van de monumentale stad: waardering historische kenmerken. *Real Estate Research Quarterly*, 14(3), 33-43. [https://www.vogon.nl/artikelen/vogon-publicaties/item/download/18\\_4156251184696718cde46b5a9b50e201](https://www.vogon.nl/artikelen/vogon-publicaties/item/download/18_4156251184696718cde46b5a9b50e201)

#### General rights

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

#### Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

## De triomf van de monumentale stad'

Na decennialang suburbanisatie groeien de steden sinds de jaren '90 weer. Maar deze nieuwe 'triumf van de stad' geldt niet voor elke stad. Het zijn de oude, monumentale steden die groeien terwijl de new towns juist achterblijven. Dat komt deels omdat deze steden ook meer voorzieningen bieden en in de Randstad liggen maar ook door een waardering voor deze historische kenmerken. Deze waardering uit zich in hogere huizenprijzen en komt niet alleen voort uit het vaker aangetoonde gegeven dat mensen graag in of nabij een monumentaal pand wonen en werken, maar ook omdat de nabijheid tot een monumentale binnenstad de aantrekkingskracht van een stad en haar ommeland als geheel vergroten.

door dr. Gerard Marlet, dr. Roderik Ponds, dr. Joost Poort, dr. Clemens van Woerkens

**D**e stad staat volop in de belangstelling. Hoogopgeleiden trekken massaal naar de stad. De stad trekt het platteland leeg. Sinds halverwege de jaren negentig zijn de prijzen van woningen in de stad geëxplodeerd. En steden lijken het snelst te herstellen van de crisis op de woningmarkt. De stad wordt in toenemende mate als de (nieuwe) motor van onze economie gezien. Nederland werkt aan een Agenda Stad, waarmee het land nog meer moet gaan profiteren van de kansen die de stad biedt. En Europa doet hetzelfde met de Urban Agenda.

Die 'triumf van de stad' gaat echter aan veel steden voorbij (Glaeser, 2011). Heerlen verloor de laatste tien jaar ruim vijfduizend inwoners, en ook steden als Sittard-Geleen en Roosendaal hebben de laatste jaren te maken met bevolkingskrimp en een afnemende beroepsbevolking. In steden als Heerlen, Emmen, Lelystad en Almelo - waar die prij-

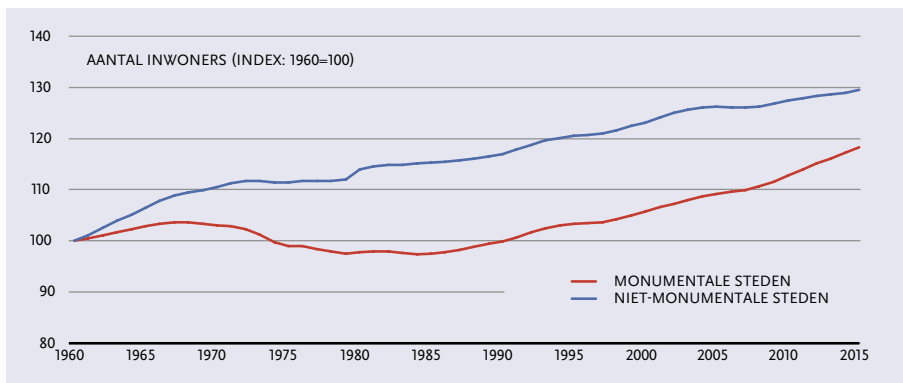
zen toch al relatief laag zijn - zijn de huizenprijzen de laatste tijd fors gedaald (Marlet en Woerkens, 2015).

Het lijkt erop dat (binnen een bepaalde regio) vooral de Oude Stad het goed doet, terwijl de new town en 'oude industriestad' het lastig heeft. Dat kan te maken hebben met de aanwezigheid van een universiteit, of met het historisch gegroeide voorzieningenniveau of een ruimer aanbod banen. Maar dat zou ook (deels) te maken kunnen hebben met de monumentale woon- en werkomgeving in die steden. Jane Jacobs zag het in de jaren zestig al: 'New ideas occur in old buildings' (Jacobs, 1961). Jonge mensen ontmoeten elkaar graag in de esthetische omgeving van de monumentale binnenstad.

### Verschillen tussen steden

Het succes van de stad is niet van alle tijden, en geldt niet voor alle steden. Figuur 1 laat de ondergang en opkomst van de

## FIGUUR 1 ► ONDERGANG EN OPKOMST VAN DE MONUMENTALE STAD



Bron: CBS

monumentale stad zien.<sup>2</sup> De suburbanisatie tussen 1968 en 1984 heeft vooral de steden met een monumentale binnenstad getroffen. Gemiddeld verloren die steden tussen 1968 en 1984 ruim zes procent van hun bevolking. Amsterdam verloor in die tijd zelfs een kwart van haar bevolking. Aan steden zonder historische binnenstad ging die suburbanisatie grotendeels voorbij. Dat waren steden waar mensen grotere huizen konden vinden, in een groene veilige omgeving.

Oude steden waren onveilig en vies, en verpauperden als gevolg van de suburbanisatie steeds verder (Margo, 1992). Halverwege de jaren tachtig was het slecht gesteld met de Oude Stad, die volgens sommigen zelfs ten dode was opgeschreven. Dat is de tijd waarin de grote stadsvernieuwing - later Grote-stedenbeleid - begon (Van Putten, 2006). En dat is ook de tijd dat mensen weer meer interesse kregen in de stad als plek om te wonen.

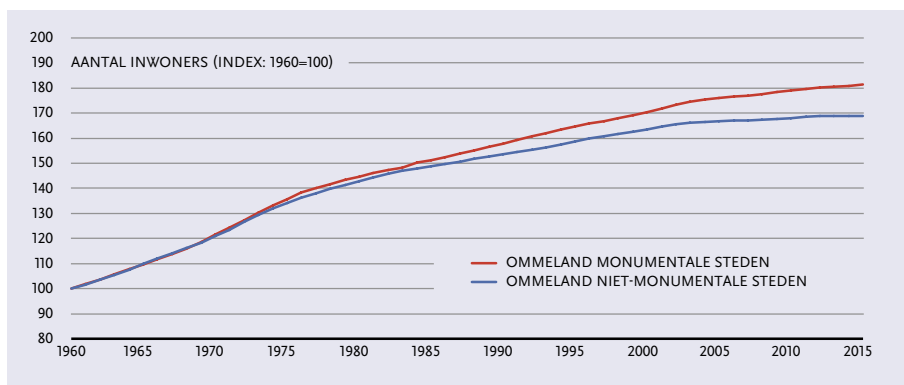
Figuur 1 laat zien dat het sindsdien weer beter gaat met de Oude Stad. Vooral sinds eind jaren negentig zijn die steden weer in trek, terwijl de 'trek naar de stad' (reÛrbanisatie) aan de steden zonder monumentale binnenstad voorbij lijkt te gaan; de groei is er daar inmiddels wel zo'n beetje uit.

Figuur 2 laat zien dat ook de omgeving van de monumentale stad profiteert van het succes van de Oude Stad. Ook daar neemt de bevolking sneller toe dan in de omgeving van steden zonder monumentale binnenstad. De kans op krimp is dus kleiner in landelijk gebied in de buurt van een monumentale centrumstad. Ook de huizenprijzen in landelijk gebied in de omgeving van monumentale steden zijn duidelijk hoger dan rond niet-monumentale steden (zie figuur 3); wat een belangrijke aanwijzing is voor de (toekomstige) kans op krimp (Glaeser en Gyourko, 2005).

Figuur 3 toont een opvallend beeld van de relatie tussen stad en ommeland. Zoals te verwachten in een tijd van reÛrbanisatie, en op basis van de economische theorie over de prijsvorming van grond in en om steden, (zie ook De Groot, e.a. 2011) zijn de huizenprijzen per vierkante meter in de stad hoger dan in het ommeland. Dat geldt echter alleen voor de monumentale stad. De prijzen in de steden zonder historische binnenstad zijn gemiddeld lager dan in de dorpen eromheen.

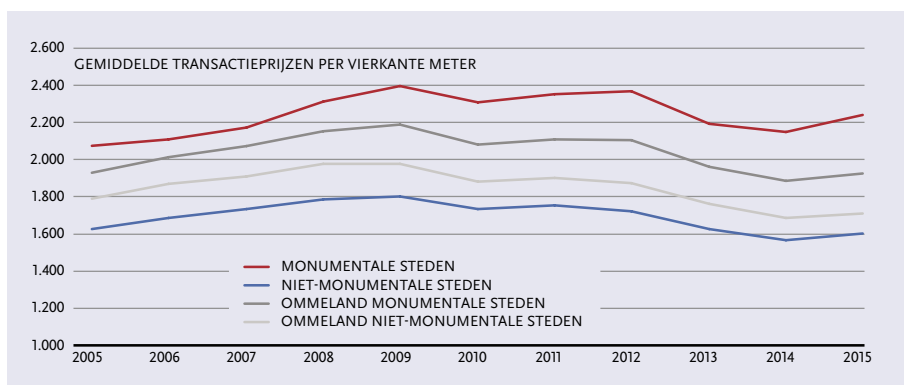
Ook neemt het arbeidsaanbod in de monumentale stad nog altijd fors toe, terwijl dat in de niet-monumentale stad krimpt (figuur 4).

**FIGUUR 2 ► DE OMGEVING PROFITEERT MEE VAN HET SUCCES VAN DE MONUMENTALE STAD**



Bron: CBS

**FIGUUR 3 ► HUIZENPRIJZEN ZIJN IN MONUMENTALE STAD HOGER DAN IN DE OMGEVING, IN DE NIET-MONUMENTALE STAD LIGGEN ZE LAGER**



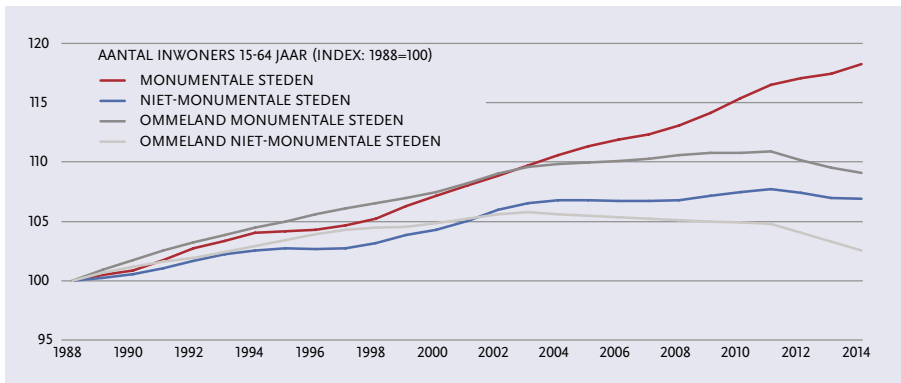
Bron: NVM

Bovendien is de beroepsbevolking in de monumentale stad gemiddeld veel hoger opgeleid dan buiten de monumentale stad. (figuur 5). Dat is van groot belang voor de economie van de stad, want bedrijven groeien en vestigen zich vooral waar ze nu en in de toekomst verwachten creatieve en productieve mensen te kunnen vinden (Marlet, 2009).

De trek naar de stad is van oudsher altijd verklaard door de aanwezigheid van werk. Vroeger gingen mensen in de buurt van fabrieken

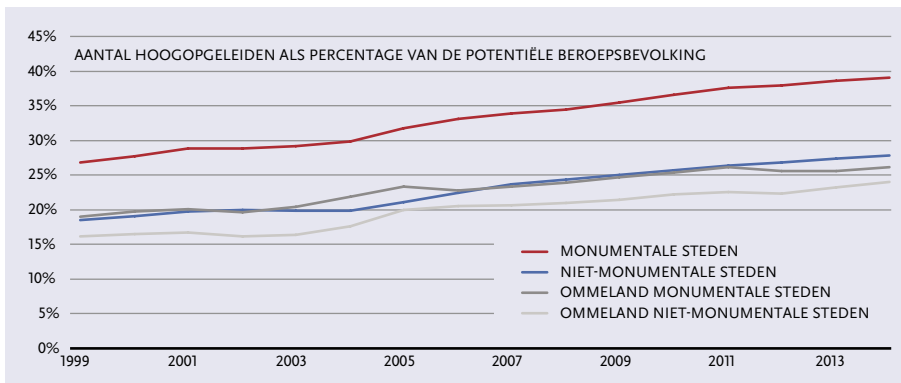
wonen. Waar het werk was woonden de mensen. Ofwel: wonen volgde werken. Die tijd is voorbij. Door opeenvolgende transportrevoluties (trein, auto, vliegtuig, hogesnelheidslijn, internet) is het mogelijk steeds verder van huis te gaan werken. Dat betekent omgekeerd ook dat het steeds makkelijker is een woonplek te kiezen, verder weg van het werk. Of zelfs onafhankelijk van de plaats van het werk, op een plek in het land van waaruit zoveel mogelijk banen binnen acceptabele tijd te bereiken

**FIGUUR 4 ► HET ARBEIDSAANBOD NEEMT ALLEEN IN DE MONUMENTALE STAD NOG TOE...**



Bron: CBS

**FIGUUR 5 ► ...EN IS GEMIDDELD HOGER OPGELEID**



Bron: CBS

zijn; de huidige baan, de huidige baan van de partner, de toekomstige baan, de toekomstige baan van de partner, etc. Het gaat - in tegenstelling tot vroeger - niet zozeer om het aanbod banen in de directe woonomgeving of eigen woongemeente maar om het aantal banen dat binnen acceptabele reistijd te bereiken is. De opleving van de stad sinds de jaren negentig wordt dan ook vooral verklaard door een weer toenemende behoefte aan stedelijke voorzieningen in de buurt van de woning. Glaeser focust in de

consumer city theorie op het belang van specifiek stedelijke consumptiemogelijkheden die steden aantrekkelijke woonplekken maken (Glaeser e.a. 2001). Urban amenities zoals cultuur en een gevarieerd culinair aanbod verklaren een belangrijk deel van de hernieuwde aantrekkingskracht en het economische succes van steden, ook in Nederland (Marlet, 2009). Een historische en monumentale woonomgeving wordt hierbij vaak als één van die urban amenities genoemd.

Daarmee is meteen de vraag van dit artikel opgeworpen: Is het succes van de monumentale stad het gevolg van de monumenten in, en de esthetiek van de monumentale binnenstad? Of van het feit dat er zich in de monumentale stad meer (andere) voorzieningen (amenities) bevinden, waar mensen (en in hun kielzog bedrijven) op af komen? Of omdat veel monumentale steden ook een universiteit hebben? Of omdat de meeste monumentale steden in de Randstad liggen, waar ook verreweg de meeste kans op werk binnen acceptabele reistijd is?<sup>3</sup>

### Monumenten

Om het effect van een mooie historische en monumentale woon- en werkomgeving op de aantrekkingskracht van steden te kunnen meten zijn allereerst goede indicatoren nodig. Informatie over de locaties van Rijksmonumenten is landsdekkend verwerkt tot voor deze analyse bruikbare indicatoren. Landelijk goed vergelijkbare gegevens over gemeentelijke monumenten waren niet beschikbaar, waardoor die niet konden worden meegenomen in de analyse. De openbare database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RcE)<sup>4</sup> bevat alle objecten die in de loop der tijd (na de invoering van de Monumentenwet in 1961) als Rijksmonument zijn aangemerkt.<sup>5</sup> De Monumentenwet definieert monumenten als:

*‘Vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.’*

Het gaat dus niet alleen om gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om parken en archeologische sites. Om voor het predicaat Rijksmonument in aanmerking te komen moesten onroerende zaken minstens vijftig jaar oud zijn, en van belang zijn vanwege schoonheid, wetenschappelijke betekenis of cultuurhistorische waarde. Het ouderdomscriterium is recent losgelaten, waarna ook

een aantal nieuwere gebouwen als monument is aangewezen.

De lijst die voor dit onderzoek is gebruikt, bevat nog voornamelijk vooroorlogse gebouwen. Van de circa 64.000 Rijksmonumenten op die lijst heeft bijna 45% een woonfunctie. De rest is onderverdeeld in de categorie ‘gebouwde monumenten’ en ‘overige monumenten’. Onder de gebouwde monumenten vallen kantoren, kerken, molens, et cetera. Onder de overige monumenten vallen parken, archeologische monumenten, standbeelden, landgoederen, et cetera. Alle monumenten zijn (indien daar een locatieaanduiding van bekend was) ten behoeve van dit onderzoek gekoppeld aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), zodat bijvoorbeeld het aantal monumentale woningen als percentage van de totale woningvoorraad kon worden berekend.

Behalve het aantal Rijksmonumenten als aandeel van de woningvoorraad, is in de analyse ook het gemiddeld aantal Rijksmonumenten binnen een straal van 200 meter van een woning opgenomen. Dat is de beoogde indicator voor de meerwaarde van monumenten in de buurt, bijvoorbeeld omdat mensen dan uitzicht hebben op monumentale gebouwen, omdat ze het prettig vinden om een wandelingetje te maken in de monumentale omgeving van hun woning, of omdat ze de leefbaarheid in een monumentale omgeving hoger inschatten. Maastricht heeft weliswaar de meeste monumenten als percentage van de totale woningvoorraad, maar de gemiddelde inwoner van Amsterdam kan binnen een straal van 200 meter van zijn woning van de meeste (Rijks) monumenten genieten (gemiddeld ruim 17).

Beide indicatoren voor een monumentale (woon)omgeving houden geen rekening met de mogelijkheid dat ook de inwoners van uitbreidingslocaties, en zelfs inwoners

van buiten de gemeente, waarde hechten aan (de nabijheid van) een historische binnenstad. Ook houden beide indicatoren voor het aandeel monumenten in de buurt onvoldoende rekening met het ensemble-effect van een geconcentreerde hoeveelheid monumentale panden in de binnenstad. Daarom is nog een indicator voor de monumentale binnenstad geconstrueerd.

Dat is als volgt gedaan. Per gemeente is allereerst gekeken wat de postcode is waarbinnen in een straal van 500 meter zich de meeste Rijksmonumenten bevinden. Die postcode is aangeduid als het monumentale centrum van de stad (ongeacht hoeveel monumenten daar staan). Vervolgens is het aantal Rijksmonumenten dat zich binnen een straal van 500 meter van dat centrum bevindt, als maat voor de monumentale omvang en dichtheid van het monumentale hart van de stad gebruikt. Op basis van die indicator blijkt Amsterdam de meest compacte, in de zin van hoogste monumentendichtheid) monumentale binnenstad van Nederland heeft - met op de meest monumentale plek in de binnenstad maar liefst ruim 1800 (Rijks) monumenten binnen een straal van 500 meter - gevolgd door Maastricht, Haarlem, Dordrecht en Utrecht.<sup>6</sup> Vervolgens is - ten behoeve van de kwantitatieve analyse in de volgende paragraaf - vanuit elke woning in de stad en haar omgeving bepaald 'hoeveel monumentale binnenstad' er 'binnen acceptabele reistijd' van die woning ligt. Met deze indicator wordt dus rekening gehouden met het feit dat sommige woonlocaties dichtbij meerdere historische centra liggen, de verschillen in de omvang van die historische centra en de reistijd tot die centra (hoe dichterbij hoe zwaarder een historisch centrum meetelt). Daarbij is de reistijdwaarderingsfunctie gebruikt die ook is gebruikt voor de nabijheid van theaters, winkels en andere stedelijke voorzieningen. (zie Marlet, 2009)

### **Aantrekkingskracht**

Hebben monumenten effect op de aantrekkingskracht van de stad? Jonge stedelingen in de jaren negentig zouden volgens Duitse stadssociologen identiteit hebben ontleend aan historische gebouwen in een stad (Häußermann en Siebel, 1996). Volgens Richard Florida (2002) hechten hoogopgeleide, creatieve mensen waarde aan een historische binnenstad, omdat die appelleert aan hun behoefte aan authenticiteit. En culturele voorzieningen in historische panden hebben voor een stad meer waarde dan hetzelfde aanbod in een nieuwgebouwd pand (Santagata, 2002). De combinatie van historie, cultuur en horeca is waarschijnlijk niet alleen om esthetische, maar ook om praktische redenen van waarde voor de stad; in historische steden zijn het culturele en culinaire aanbod vaak op korte afstand van elkaar gesitueerd, waardoor hard werken en intensief uitgaan er gemakkelijker kunnen samengaan (Coslor, 2001).

Als mensen een monumentale woning of woonomgeving in de stad waarderen, zullen ze bereid zijn om extra te betalen voor zo'n woning of woonomgeving. De waarde van monumenten moet dan af te lezen zijn aan de huizenprijzen en in de buurt van de plek waar de monumenten staan. Uit figuur 6 blijkt dat woningen in monumentale panden tussen 1993 en 2013 inderdaad meer hebben opgeleverd dan woningen zonder monumentale status. Dat zou in eerste instantie kunnen komen doordat woningen in monumentale panden gemiddeld groter zijn. De verkochte woningen in Rijksmonumenten waren gemiddeld naar schatting<sup>7</sup> ongeveer dertig procent groter dan woningen die zich niet in Rijksmonumenten bevinden (gemiddeld respectievelijk ongeveer 150 en 120 vierkante meter woonoppervlakte). Dat verschil kan de omvang van het prijsverschil halverwege de jaren negentig voor een belangrijk deel verklaren. Maar zeker niet het prijsverschil dat inmid-

dels behoorlijk is opgelopen; woningen in Rijksmonument zijn nu gemiddeld al bijna zeventig procent meer waard (zie het laatste jaar in figuur 6).

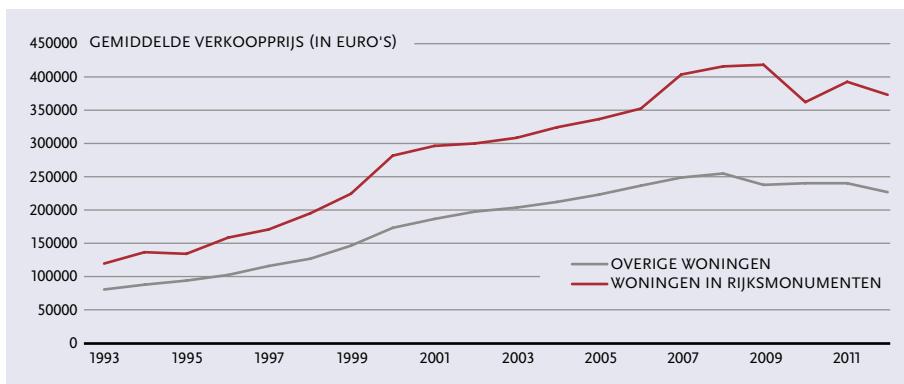
Dat zegt echter nog steeds niet per se iets over de meerwaarde van die monumentale status. Het zou net zo goed zo kunnen zijn dat monumenten meer in prijs zijn gestegen doordat die over het algemeen in de binnensteden liggen, en die binnensteden de laatste jaren sowieso aan populariteit hebben gewonnen. Bijvoorbeeld doordat de monumentale binnensteden over het algemeen ook een groot en gevarieerd aanbod aan stedelijke voorzieningen (amenities) bieden. Of omdat steden met veel monumenten over het algemeen ook steden zijn met een universiteit die een aanzuigende werking heeft, en zo voor hogere prijzen in universiteitssteden zorgt.

Om de meerwaarde van monumentale panden geïsoleerd te kunnen onderzoeken, is een complexere analyse nodig, die dat soort factoren corrigeert. Dat is mogelijk aan de hand van de hedonische prijsmethode (zie ook van Duyn en Rouwendal, 2012 en Koster e.a., 2014). Die gaat

ervan uit dat mensen de voor- en nadelen van een bepaalde woonlocatie meewegen in hun bereidheid om te betalen voor een woning op zo'n locatie (Roback, 1982). De aanwezigheid van monumentale panden is zo'n amenity, die de waarde van woningen positief kan beïnvloeden.

De vier indicatoren voor de monumentale omgeving die hierboven werden geïntroduceerd zijn met een dergelijke hedonische prijsanalyse (een regressieanalyse met paneldata over de periode 1999-2012, en zogenoemde fixed effects per 5-ppc-gebied per jaar) in verband gebracht met de verkoopprijzen van woningen. Met deze fixed-effects op 5-positie postcode-niveau (bijvoorbeeld 1011A) wordt gecontroleerd of alle factoren waarop deze postcodegebieden onderling kunnen verschillen en die door de tijd constant blijven - zoals ligging in het land. Omdat monumenten vaak een openbare functie hebben, en van bijvoorbeeld winkels, musea en theaters bekend is dat die ook een prijsverhogend effect hebben op de woningen in de buurt, is de nabijheid van dergelijke voorzieningen als additionele 'controlevariabelen' in de modellen opgenomen.

**FIGUUR 6 ► DE PRIJS VAN MONUMENTALE WONINGEN LIGT FORS HOGER**



Bron: Kadaster



De crux van de statistische modellen is dat hierbij wordt gecorrigeerd voor zoveel mogelijk factoren die van invloed kunnen zijn op de prijs van woningen. Naast de nabijheid van allerlei voorzieningen en de aanwezigheid van een universiteit zijn bijvoorbeeld verschillende indicatoren voor de veiligheid en leefbaarheid in de woonomgeving opgenomen (alle in de categorie '(dis)amenities', verschillende woningkenmerken waaronder de geschatte woonoppervlakte, het woningtype en het onderhoudsniveau van de woningen (de categorie 'woningkenmerken'), en de bereikbaarheid van werk en andere factoren die met de ligging in het land samenhangen en door de tijd kunnen veranderen (de categorie 'ligging/bereikbaarheid'). Deze laatste categorie corrigeert daarmee onder andere ook voor het effect van agglomeratievoordelen (dat zich onder andere uit via een ruimer aanbod werk). In totaal zijn

ruim honderd van dergelijke controlevariabelen meegenomen.

In tabel 1 zijn de resultaten van (verschillende varianten van) de modelschattingen getoond. Daarin zijn omwille van de leesbaarheid alleen de coëfficiënten - die de samenhang met de huizenprijzen aangeven - weergegeven voor de variabelen die met monumenten te maken hebben en niet voor alle controlevariabelen. Er zijn hierbij zowel schattingen gemaakt van het effect op absolute huizenprijzen als op de vierkante meterprijs.

Uit die tabel blijkt allereerst dat woningen in monumentale panden de laatste jaren significant meer hebben opgeleverd; gemiddeld 64.052 euro per woning om precies te zijn, zo blijkt uit de eerste regel in kolom I van tabel 1. Ook zijn woningen die in de buurt staan van monumenten (de

**TABEL 1 ► DE BEREIDHEID OM TE BETALEN VOOR EEN MONUMENTALE WONING EN WOONOMGEVING (UITKOMSTEN UIT DE REGRESSIEANALYSES)**

	Bijdrage aan huizenprijzen in euro's		Bijdrage aan huizenprijzen (in euro's per vierkante meter)	
	Model I	Model II	Model III	Model IV
Monumentale woning	64.052***	+	350***	+
Monumentale woonomgeving	32.221***	+	156*	+
Nabijheid monumentale binnenstad		26,5***		0,38***
N (transacties in heel Nederland; 1999-2012)	1.326.071	1.326.028	1.326.071	1.326.028
Fixed effects	Jaar/5-ppc	Nee	Jaar/5-ppc	Nee
<b>Controlevariabelen meegenomen?</b>				
Woningkenmerken	Ja	Ja	Ja	Ja
Ligging/bereikbaarheid (o.a. agglomeratievoordelen)	Ja	Ja	Ja	Ja
(Dis)amenities (voorzieningen, overlast, etc)	Ja	Ja	Ja	Ja
Iconen van de moderne architectuur <sup>9</sup>	Ja	Ja	Ja	Ja

\*\*\* Significant met 99% waarschijnlijkheid; \*\* Significant met 95% waarschijnlijkheid\* Significant met 90% waarschijnlijkheid

tweede regel in kolom I) gemiddeld duurder. Het gaat bij de waarde van de nabijheid van monumenten overigens niet alleen om monumentale panden, maar om alle Rijksmonumenten die in de analyse konden worden betrokken.

Als de nabijheid van een monumentale binnenstad aan de analyse wordt toegevoegd (in een model waarin de fixed effects noodgedwongen moeten worden losgelaten), dan blijkt (zie de derde regel in kolom II) dat ook die nabijheid nog waarde toevoegt aan de woningen in de stad, terwijl de coëfficiënten van de indicatoren voor monumentale woningen en een monumentale woonomgeving significant blijven (met een '+' aangegeven). Overigens bleken van de controlevariabelen bijvoorbeeld ook de aanwezigheid van een universiteit, de nabijheid van allerlei stedelijke voorzieningen zoals theaters, en de bereikbaarheid van banen significant samen te hangen met de huizenprijzen. Disamenities zoals overlast en onveiligheid hangen negatief samen met huizenprijzen. Een monumentale omgeving heeft dus een meerwaarde voor mensen, nog los van alle voorzieningen die zich meestal ook in zo'n monumentale omgeving bevinden.

Monumenten verhogen dus de waarde van de woningen in het pand zelf én van de woningen in de buurt. Van die monumentale meerwaarde profiteert niet alleen de gebruiker/eigenaar van het monument, maar ook de directe omgeving, en de rest van de stad. Vanzelfsprekend profiteert niet iedereen in de stad in gelijke mate. Voor de gebruiker van het monumentale pand is de monumentale meerwaarde het grootst, gevolgd door de directe burens die kunnen genieten van het mooie uitzicht, en van een wandelingetje in een monumentale omgeving, en tot slot de rest van de inwoners van de stad, die - met iets meer moeite, namelijk een fietstocht of

busritje naar de binnenstad - ook kunnen genieten van de esthetische kwaliteiten van de monumentale (binnen)stad.

### Conclusie

De monumentale stad doet het de laatste jaren veel beter dan de nieuwere steden. In de monumentale stad neemt de (potentiële beroeps)bevolking toe, terwijl die in veel andere steden krimpt. Die bevolking is gemiddeld hoger opgeleid, en ook de vergrijzing lijkt grotendeels aan de Oude Stad voorbij te gaan. En ook de huizenprijzen ontwikkelen zich er gunstiger. Deze toenemende verschillen zijn niet alleen het gevolg van het feit dat veel monumentale steden ook een ruimer aanbod voorzieningen, vaak een universiteit hebben of meer kans op werk bieden. Na controle voor deze factoren, blijkt een monumentale omgeving een meerwaarde te hebben voor mensen die neerslaat in de huizenprijzen.

Na een lange periode waarin historische steden het juist veel slechter deden dan andere steden, blijkt de (hernieuwde) triomf van de oude stad dus deels het gevolg van de aanwezigheid van deze historische omgeving. Dat past bij de bredere trend dat de consumptievoordelen (urban amenities) van de stad steeds belangrijker worden ten opzichte van de (traditionele) voordelen die een stad biedt op het gebied van werkgelegenheid. Het belang van monumenten vormt ook deels - naast andere factoren - de verklaring van bijvoorbeeld de lagere aantrekkingskracht van Rotterdam in vergelijking met steden als Amsterdam of Utrecht.

Monumenten dragen dus meetbaar bij aan de aantrekkingskracht van een stad. Omdat mensen graag in een monumentaal pand wonen en werken, maar ook omdat een monumentale woon- en leefomgeving en een monumentale binnenstad de aantrekkingskracht van de stad als geheel

vergroten. Een gemiddelde bewoner van een monumentaal pand midden in de monumentale binnenstad van Amsterdam is bijvoorbeeld bereid om € 125.000 meer voor zijn woning te betalen.<sup>8</sup> En dat is puur vanwege het monumentale karakter van zijn woning en de woonomgeving, en staat nog los van de diversiteit aan voorzieningen die zo'n woonplek meestal ook biedt.

#### OVER DE AUTEURS

**Dr. Gerard Marlet** is directeur van Atlas voor gemeenten en tevens verbonden aan Utrecht School of Economics en de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Groningen.

**Dr. Roderik Ponds** is onderzoeker bij Atlas voor gemeenten en tevens verbonden aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit Groningen.

**Dr. Joost Poort** is werkzaam bij het Instituut voor Informatierecht van de Universiteit van Amsterdam en actief als onafhankelijk economisch onderzoeker, onder andere bij Atlas voor gemeenten.

**Dr. Clemens van Woerkens** is onderzoeker bij Atlas voor gemeenten

## VOETNOTEN

- 1 Gebaseerd op: G. Marlet, R. Ponds, J. Poort, C. van Woerkens, 2015: De monumentale stad, in Atlas voor gemeenten 2015 (VOC Uitgevers, Nijmegen).
- 2 Zie verderop voor de definitie van steden met een monumentale binnenstad
- 3 Zie voor het grote verschil in kans op werk voor de inwoners van steden in de Randstad ten opzichte van de grensregio's. Marlet, Ponds, van Woerkens en Zwart (2014).
- 4 Zie ook: <http://erfgoedmonitor.nl/>
- 5 Monumentenwet 1988, art 1b.
- 6 Voor de figuren in dit artikel waarin een onderscheid is gemaakt tussen wel of niet monumentaal is als definitie een minimum van 150 monumenten binnen een straal van 500 meter aangehouden. Hiermee vallen steden als Rotterdam, Nijmegen en Sittard-Geleen niet onder de definitie van monumentale stad maar – naast de hier genoemde steden – ook steden als Den Bosch, Leiden en Bergen op Zoom onder de noemer monumentale stad. Een ranglijst en overzicht van alle steden kan in de Atlas 2015 terug worden gevonden.
- 7 Het Kadaster registreert geen woonoppervlakte van de verkochte woningen.
- 8 Zie: G. Marlet, R. Ponds, J. Poort, C. van Woerkens, 2015: De monumentale stad, in: Alas voor gemeenten 2015 (VOC Uitgevers, Utrecht).
- 9 Ook de nabijheid tot zogenaamde iconen van de moderne architectuur - gemeten aan de hand van alle gebouwen die ooit in de Architectuurgids danwel het Jaarboek voor de architectuur hebben gestaan - heeft een positief effect op huizenprijzen – zie voor een nadere bespreking: G. Marlet, R. Ponds, J. Poort, C. van Woerkens, 2015: De monumentale stad, in Atlas voor gemeenten 2015 (VOC Uitgevers, Nijmegen).

## LITERATUUR

- Coslor, E. (2001) Work hard, play hard. The role of nightlife in creating dynamic cities. *Working Paper Universiteit Chicago*.
- Van Duijn, M. en Rouwendal, J (2012) Cultural Heritage and the location choice of Dutch Households in a residential sorting model. *Journal of Economic Geography*, 13, 473–500.
- Florida, R. (2002) The rise of the creative class, and how it's transforming work, leisure, community and everyday life. *Basic Books, New York*
- Glaeser, E.L. (2011): Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier. *Penguin*.
- Glaeser, E.L. en Gyourko, J. (2005): Urban decline and durable housing. *Journal of political economy*, 113(2), 345-375.
- Glaeser, E.L., Kolk, J. en Saiz, A. (2001) Consumer City. *Journal of Economic Geography*, 1(1), 27-50.
- De Groot, H., Marlet G., Teulings, C. en Vermeulen, W. (2011): Stad en land. *Centraal Planbureau, Den Haag*
- Häußermann, H. en Siebel, W. (1996) Soziologie des Wohnens. *Juventa, Weinheim*.
- Jacobs, J. (1961): The death and life of great American cities. *Random House, New York*
- Koster, H., van Ommeren, J. en Rietveld, P. (2014) Historic amenities, income and sorting of households *Journal of Economic Geography (nog te publiceren)*
- Margo, R.A. (1992): Explaining the postwar suburbanization of population in the United States: the role of income. *Journal of urban economics*, 31, 301-310.
- Marlet, G. en van Woerkens, C. (2015): Atlas voor gemeenten 2015. *VOC Uitgevers, Nijmegen*.
- Marlet, G. (2009): De aantrekkelijke stad. Moderne locatietheorieën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden. *VOC Uitgevers, Nijmegen*.
- Marlet, G., Ponds, R., van Woerkens, C. en Zwart, R. (2014) Participatie en de klantenkring van gemeenten, in Atlas voor gemeenten 2014. *VOC Uitgevers, Nijmegen*.
- Van Putten, N. (2006): Terug naar de stad. Een kleine geschiedenis van het grotestedenbeleid. *Ministerie van BZK, Den Haag*.
- Roback, J. (1982): Wages, rents, and the quality of life. *Journal of political economy*, 90, 1257-1278.
- Santagata, W. (2002) Cultural Districts, Property Rights and Sustainable Economic Growth. *International Journal of Urban and Regional Research*, 26(1), 9-23.